



Société Civile de Placement Immobilier

« Murs de magasins »

# NOTE D'INFORMATION ■ STATUTS

Edition : Juin 2017

# SOMMAIRE

## NOTE D'INFORMATION

---

■ PRÉAMBULE	page 4
■ INTRODUCTION	
I. Renseignements généraux sur les fondateurs historiques	page 5
II. La politique générale d'investissement de la S.C.P.I	page 5
III. Responsabilité des associés	page 5
■ CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS	
I. Modalités de souscription et de versement	page 6
II. Parts sociales	page 6
■ CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE	
I. Dispositions générales aux cessions	page 6
II. Cession directe	page 7
III. Cession effectuée dans le cadre des dispositifs de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier	page 8
IV. Effets de la cession	page 10
■ CHAPITRE III – FRAIS	page 10
■ CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE	
I. Régime des assemblées	page 11
II. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux	page 13
III. Conventions particulières	page 13
IV. Démarchage et publicité	page 13
V. Régime fiscal	page 14
VI. Modalités d'information	page 18
■ CHAPITRE V – ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION	
I. La société	page 19
II. La société de gestion : AEW Ciloger	page 20
III. Conseil de surveillance de la SCPI	page 21
IV. Commissaires aux comptes	page 21
V. Expert immobilier	page 21
VI. Dépositaire	page 21
VII. Relation Clients	page 21
VIII. Information	page 21
IX. Personne assumant la responsabilité de la note d'information	page 21
■ CONCLUSION	

## STATUTS

---

I. FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE – DUREE	page 23
II. CAPITAL SOCIAL – PARTS	page 23
III. ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIES	page 26
IV. ASSEMBLEES GENERALES	page 31
V. INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS	page 33
VI. DISSOLUTION – LIQUIDATION	page 34
VII. CONTESTATIONS	page 34



# NOTE D'INFORMATION



**Edition : Juin 2017**

## ■ PRÉAMBULE

### I. LE REGIME DE L'OPCI

L'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et les modalités de transformation des Sociétés Civiles de Placement Immobilier en OPCI a été ratifiée par la loi n° 2006-1770 du 30 décembre 2006.

Le régime fiscal de l'OPCI a été successivement fixé, puis aménagé par les lois de finances rectificatives pour 2005 et 2006.

Après le décret n° 2006-1542 du 6 décembre 2006 portant notamment sur les règles de fonctionnement de ces organismes, les dispositions y afférentes du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers ont été homologuées par arrêté en date du 18 avril 2007 publié au Journal Officiel du 15 mai 2007.

Les OPCI ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la location) ou indirectement (au moyen de prises de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière - SCI et SAS notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : les revenus distribués relèvent du régime des revenus de capitaux mobiliers ;
- soit de fonds de placement immobiliers (FPI) : les revenus encaissés par le FPI conserve la nature qui leur est propre (revenus locatifs, dividendes, intérêts). Lorsqu'ils sont distribués aux porteurs de parts, ils relèvent, selon le cas, soit du régime des revenus fonciers soit du régime des revenus de capitaux mobiliers (même régime que celui applicable aux revenus distribués par les SCPI).

Il appartenait aux associés d'ACTIPIERRE 1, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15 mai 2012 s'ils souhaitaient transformer leur SCPI en OPCI (et sous quelle forme) ou la maintenir en SCPI.

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2009 a approuvé une résolution présentée par des associés et agréée par la société de gestion visant au maintien d'ACTIPIERRE 1 en la forme de SCPI sans limitation de durée.

### II. RESTRICTION DE COMMERCIALISATION

Les parts de la SCPI ACTIPIERRE 1 peuvent subir des restrictions de commercialisation à l'égard de personnes morales ou physiques qui relèvent, en raison de leur nationalité, de leur résidence, leur siège social/lieu d'immatriculation ou pour toute autre raison, d'une juridiction étrangère qui interdit ou limite l'offre de certains produits ou services, notamment les instruments financiers.

A cet égard, la loi américaine « Dodd Franck » promulguée le 21 juillet 2011 impose à AEW Ciloger comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Aussi AEW Ciloger a-t-elle décidé de ne pas commercialiser les parts de la SCPI ACTIPIERRE 1 à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des Etats-Unis d'Amérique.

### III. FACTEURS DE RISQUE

L'investissement en parts de la SCPI ACTIPIERRE 1 est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés, étant précisé que la SCPI a pour vocation de distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers, travaux) ;
- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'Assemblée Générale du 11 juin 2014 a autorisé la société de gestion, si les conditions financières sont avantageuses, à réaliser des acquisitions immobilières pour un montant supérieur au solde du tableau d'emploi des fonds, dans la limite de cinq millions d'euros (5M€).

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI.

## ■ INTRODUCTION

### I. RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LES FONDATEURS HISTORIQUES

La S.C.P.I. ACTIPIERRE 1 a été constituée le 23 novembre 1981 à l'initiative de la Société CEWI et de Messieurs Hervé DELISLE et Patrick STEPHAN, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Sa gestion a été confiée statutairement à la société ACTIGESTION, Société Anonyme au capital de trois cent mille euros, créée en 1981, qui gère trois SCPI de murs de magasins et une SCPI d'habitation représentant, au 31 décembre 2002 une capitalisation de l'ordre de cent cinquante millions d'euros.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1996, ACTIGESTION est devenue filiale de CILOGER, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, créée sous l'égide de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui gère quatre SCPI (à ce jour, la société de gestion AEW Ciloger, gère treize SCPI).

Le 30 mars 2008, ACTIGESTION a été dissoute et son patrimoine transféré, en application des dispositions de l'article 1844-5, alinéa 3, du Code civil, à la société CILOGER qui est venue aux droits d'ACTIGESTION à compter de cette date.

La SCPI ACTIPIERRE 1 est donc gérée, depuis le 31 mars 2008, conformément à la décision prise par les associés de la SCPI réunis en assemblée générale extraordinaire le 18 février 2008, par la société CILOGER.

La société CILOGER s'est rapprochée de la société AEW EUROPE.

La SCPI ACTIPIERRE 1 est donc gérée par la Société AEW Ciloger depuis le 26 juin 2017.

La S.C.P.I. ACTIPIERRE 1 est une société à capital fixe fermé.

Par décision de la Société de Gestion ACTIGESTION en date du 10/07/2001, agissant sur habilitation reçue de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la S.C.P.I. en date du 16 juin 1999, la valeur nominale de la part a été ajustée à la valeur de cent cinquante-trois euros (153 euros), par une

augmentation de capital réalisée par prélèvement sur la prime d'émission.

A ce jour, le capital social de la S.C.P.I. est fixé à vingt-trois millions quatre cent neuf mille euros (23.409.000 euros), divisé en cent cinquante-trois mille parts (153.000 parts) d'une valeur de cent cinquante-trois euros (153 euros) chacune.

### II. POLITIQUE GENERALE D'INVESTISSEMENT DE LA S.C.P.I.

Le choix de la S.C.P.I. porte essentiellement sur des investissements en locaux à usage commercial, industriel et professionnel réunissant les qualités suivantes : bonne situation, solvabilité du locataire, rentabilité élevée et taille moyenne permettant ainsi de diversifier les risques locatifs.

Une attention toute particulière est portée sur les possibilités de relocation du local après sa libération par le locataire. C'est pourquoi la S.C.P.I. ne tend à acquérir que des immeubles « banalisables » situés dans des zones où le marché immobilier est actif, c'est à dire principalement PARIS intra-muros et en région parisienne ainsi que dans les principales villes de province.

Au 31 décembre 2013, le patrimoine d'ACTIPIERRE 1 se compose de 71 immeubles, localisés en valeur vénale à 63% à Paris et à 37% en région parisienne. Le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 97%.

### III. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément à l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité des associés au titre des dettes et obligations sociales ne peut être mise en cause que si la S.C.P.I. a été préalablement et vainement poursuivie. En ce cas, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital.

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

## ■ CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

---

### I. MODALITE DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

#### A. Composition du dossier de souscription et modalités de souscription

Le dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription contient :

- La note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), complétée éventuellement de son actualisation.
- Un bulletin de souscription établi en quatre exemplaires, dont l'un est à conserver par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de l'émission en cours.
- Un exemplaire des statuts de la S.C.P.I.
- Le rapport annuel du dernier exercice social
- Le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

#### B. Modalités de versement

Les souscriptions et versements sont reçus par les intermédiaires habilités par AEW Ciloger ou directement auprès de la Société de Gestion AEW Ciloger et plus généralement en tous autres lieux mentionnés sur le bulletin de souscription.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées en numéraire, par chèque ou par virement, libellé à l'ordre de la SCPI ACTIPIERRE 1 de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée. Dans le cas d'une souscription effectuée à l'aide d'un crédit, la souscription est libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement bancaire.

Pour chaque augmentation de capital, les modalités de souscriptions sont décidées par la Société de Gestion AEW Ciloger et indiquées sur le bulletin de souscription et sur le bulletin trimestriel.

#### C. Minimum de parts à souscrire

Chaque nouvel associé doit souscrire un minimum de cinq (5) parts.

## II. PARTS SOCIALES

#### A. Valeur nominale

Le capital social de la S.C.P.I. est divisé en parts d'une valeur nominale unitaire de 153 euros (cent cinquante-trois euros).

#### B. Forme des parts

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent uniquement de leur inscription sur le registre des associés.

#### C. Date d'entrée en jouissance des parts

La date d'entrée en jouissance des parts est celle à compter de laquelle l'associé peut faire valoir ses droits au bénéfice.

La date d'entrée en jouissance est déterminée par la Société de Gestion AEW Ciloger pour chaque augmentation de capital. Cette date est précisée sur le bulletin de souscription concernant l'émission en cours et sur le bulletin trimestriel.

## ■ CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

---

### I. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

Un associé qui désire céder ses parts a le choix entre deux modalités :

- soit céder directement ses parts à un tiers, aux conditions financières sur lesquelles il se sera mis d'accord avec ce dernier ;
- soit adresser un ordre de vente accompagné des pièces d'identité en cours

de validité des signataires de l'ordre de vente pour l'enregistrement de la cession à la Société de Gestion AEW Ciloger en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. En ce cas, le prix d'exécution de cet ordre résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

#### A. Registre des transferts

Il est tenu au siège social de la S.C.P.I. un registre des associés répertoriant l'intégralité des souscriptions ainsi que des mutations provenant des cessions, successions, donations ou nantissements éventuels.

#### B. Agrément lors de la cession des parts

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, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion AEW Ciloger si le futur cessionnaire n'est pas associé de la S.C.P.I.

Si le souscripteur ou le cessionnaire est une SCPI, un OPCl ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), la société de gestion s'attachera à recueillir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance conformément à l'article L214-99 du COMOFI

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion AEW Ciloger par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert hors frais.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion AEW Ciloger notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec avis de réception. La décision n'a pas à être motivée. Toutefois, il est précisé que la Société de Gestion AEW Ciloger n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cessions qui lui seront soumises.

Faute par la Société de Gestion AEW Ciloger d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion AEW Ciloger n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de

faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, directement par la S.C.P.I., en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un 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.

Il appartient aux parties de soumettre la cession à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente.

#### C. Jouissance des parts

Conformément aux statuts, l'associé cédant cesse de participer aux distributions de revenus à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le preneur en acquiert la jouissance à cette même date.

#### D. Absence de garantie quant à la revente des parts

La S.C.P.I. ne garantit pas la revente des parts.

#### E. Droit d'enregistrement

Le Code général des impôts applique au transfert de parts sociales un droit d'enregistrement actuellement fixé à 5 % du prix de cession hors frais (au 1<sup>er</sup> janvier 2014).

## II. CESSIONS

En cas de cession directe des parts, les conditions de cette cession (notamment le prix) sont librement débattues entre les parties.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

- Pièces à envoyer à la Société de Gestion AEW Ciloger pour lui permettre d'enregistrer les cessions :

Toute mutation de part sera considérée valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la société. Cette inscription sera opérée par la société de gestion sur présentation de la « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » dûment enregistrée auprès de la Recette des Impôts du vendeur ou de l'acquéreur.

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun et selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil.

La société ne garantit pas la revente des parts.

- **Frais de mutation de parts :**

Les parts peuvent être acquises ou cédées, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation du transfert de ces parts. La société de gestion percevra, à titre de frais de dossier, un forfait de 123,42 € HT, soit 148,10 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur). Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année n-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 E de l'indice des prix à la consommation). A ces frais s'ajoutent les droits d'enregistrement qui s'élèvent à 5% du prix de cession hors frais.

### **III. CESSIONS EFFECTUEES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER**

#### **A. Registre des ordres**

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

Les ordres de vente sont établis pour une durée de douze mois.

La durée de validité de l'ordre peut être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Au-delà, il sera supprimé du carnet d'ordre.

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

La durée de validité des ordres, 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.

A réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre

correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion AEW Ciloger selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion AEW Ciloger, de la mainlevée du nantissement.

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.

#### **B. Confrontation et prix d'exécution**

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité a été fixée à un mois, étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier mercredi du mois à 16h00. En cas de mercredi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion AEW Ciloger portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, ou par le biais du bulletin trimestriel, ou par courriel et par le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, 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 les plus anciens sont exécutés.

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.



Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la S.C.P.I. et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion (téléphone : 01 78 40 53 00), soit par l'intermédiaire du site internet de AEW Ciloger [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

### **C. Délai de versement des fonds**

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou par virement au vendeur dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la société de gestion.

### **D. Transmission des ordres d'achat et de vente**

La vente ou l'achat de parts peut également être effectuée en adressant directement à la société de gestion ou à un intermédiaire habilité, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tout frais et taxes inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion AEW Ciloger (43 avenue de la Grande Armée – CS 71715- 75782 PARIS Cedex 16) ou remis aux Intermédiaires habilités de cette dernière qui se chargeront de les faire parvenir à la Société de Gestion dans les meilleurs délais.

Pour être enregistrés, les ordres d'achat doivent être réceptionnés par la Société de Gestion au plus tard la veille du fixing à 16 heures, à défaut l'ordre sera enregistré pour la confrontation suivante. Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles auprès de la Société de Gestion AEW Ciloger ou sur son site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

### **E. Couverture des ordres**

La Société de Gestion AEW Ciloger peut demander une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. La couverture peut être effectuée par chèque qui doit être réceptionné par la société au plus tard 9 jours calendaires avant la date de confrontation, ou par virement visible sur le compte « marché secondaire » de la SCPI au plus tard à 16 heures le jour précédant la date de confrontation. L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

L'octroi de cette couverture, lorsqu'elle a été réclamée par la Société de Gestion AEW Ciloger, subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI. Ce compte ne porte pas intérêt.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la confrontation périodique a eu lieu.

### **F. Blocage du marché des parts**

#### **a) Ordres de vente insatisfaits**

Lorsque la Société de Gestion AEW Ciloger constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la S.C.P.I., elle en informe sans délai l'AMF.

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

#### **b) Suspension de l'inscription des ordres sur le registre**

La Société de Gestion AEW Ciloger peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'AMF.

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

#### **c) Annulation des ordres inscrits sur le registre**

Lorsque la suspension 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.

### **IV. EFFETS DE LA CESSION**

Conformément aux statuts, l'associé cédant cesse de participer aux distributions de revenus à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le preneur en acquiert la jouissance à cette même date.

## **■ CHAPITRE III - FRAIS**

La Société de Gestion AEW Ciloger est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les rémunérations statutaires suivantes :

- **une commission de souscription**, fixée à 10% hors taxes du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission), afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissements.
- **une commission de gestion**, de 9,20 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions de revenus.

- **en cas de cession de parts :**

⇒ si la cession est réalisée selon les modalités prévues à l'article 10.2 des

statuts à savoir, par confrontation des ordres d'achat et de vente en application

des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra une commission de 4,5 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droit d'enregistrement).

⇒ si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 123,42 euros hors taxes, soit 148,10 euros taxes comprises au 1er janvier 2014. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation).

Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayant-droits.

- en cas d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :
  - ⇒ une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
  - ⇒ une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus,

cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus, s'ajoute la TVA au taux en vigueur.

Conformément aux statuts, la prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.

## ■ CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### I. REGIME DES ASSEMBLEES

#### A. Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion AEW Ciloger. A défaut, elle peut être également 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 1/10ème du capital social,
- ✓ les liquidateurs.

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

Toutefois, sous la condition d'adresser à la S.C.P.I. le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse

électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

Avec cette convocation, sont envoyés aux associés, quinze jours au plus tard avant la tenue de cette assemblée, le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration et tous les autres documents prévus par les textes, et notamment, en cas d'Assemblée Générale Ordinaire annuelle :

- les comptes et annexes de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux comptes et du Conseil de surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

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

#### B. Inscription de projets de résolution à l'ordre du jour

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception

vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la S.C.P.I. 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 % pour les 760.000 premiers euros,
- ✓ 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 et 7.600.000 euros,
- ✓ 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 et 15.200.000 euros,
- ✓ 0,50 % pour le surplus du capital.

La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigée.

La Société de Gestion AEW Ciloger accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

### C. Présence et représentation

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. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les noms, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

### D. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion AEW Ciloger.

Pour le calcul du quorum, seuls sont pris en compte, les formulaires reçus par la S.C.P.I. au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires reçus par la S.C.P.I. au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilé à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une assemblée vaut pour

les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

### E. Quorum

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance détenant:

- ✓ pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social ;
- ✓ pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide notamment des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance

### F. Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### G. Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la Loi, certaines décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés. Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion AEW Ciloger adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion AEW Ciloger. La Société de Gestion AEW Ciloger 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.

En cas de vote écrit, la Société de Gestion AEW Ciloger ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou

ailleurs sont signés par la Société de Gestion AEW Ciloger.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies par les conditions de quorum applicables aux Assemblées Générales Ordinaires et de majorité définies aux paragraphes E et F.

## II. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

### A. Répartition des bénéfices

La Société de Gestion AEW Ciloger détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier modifié par le règlement du Comité de la réglementation comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L 123-13 du Code du commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun des associés en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion AEW Ciloger a qualité pour décider, avant approbation des comptes de l'exercice, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition :

- ✓ qu'un bilan, certifié par le Commissaire aux comptes, fasse apparaître que la S.C.P.I. a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des

bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion AEW Ciloger envisage de verser chaque année un acompte en avril, en juillet, en octobre, et le solde en janvier de l'année suivante.

### B. Provision pour gros travaux

La provision pour grosses réparations est dotée à hauteur de 2% des loyers quittancés hors taxe. Le montant de la provision pour grosses réparations est soumis à un plafond fixé à 2% de la valeur estimée du patrimoine (HD), et un plancher qui permet de couvrir les 2 prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations sur la base du plan pluriannuel de travaux.

Ces taux font l'objet d'une révision triennale par la Société de Gestion.

## III. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la S.C.P.I. et la Société de Gestion AEW Ciloger ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

## IV. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

### A. Démarchage

Le démarchage bancaire et financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Constitue un acte de démarchage toute prise de contact non sollicitée, par quelque moyen que ce soit, avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir de sa part une souscription aux parts de la SCPI ACTIPIERRE 1.

Constitue également un acte de démarchage, quelle que soit la personne à l'initiative du démarchage, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation d'instruments financiers, en vue d'obtenir de leur part une souscription aux parts de la SCPI ACTIPIERRE 1.

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée d' ACTIPIERRE 1 et si les montants en cause correspondent à des opérations habituellement réalisées par cette personne conformément à l'article L341-2 du code monétaire et financier.

Le démarchage peut être effectué principalement par des établissements visés à l'article L 341-3-1 du même Code (établissements de crédit, entreprises d'investissement).

Le démarchage peut en outre être effectué par les conseillers en investissements financiers mandatés à cet effet dans les conditions de l'article L341-4 du même Code.

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. L'article 11 des statuts d' ACTIPIERRE 1 prévoit cette limitation.

Avant de formuler une offre portant sur la souscription de parts de la SCPI ACTIPIERRE 1, le démarcheur doit s'enquérir de la situation financière de la personne démarchée, de son expérience et de son objectif en matière de placement ou de financement dans le respect des dispositions des articles L341-12 et R341-16 du Code monétaire et financier. Le démarcheur communique à la personne démarchée, de manière claire et compréhensible, les informations qui lui sont utiles pour prendre sa décision et notamment :

- un exemplaire des statuts,
- un exemplaire de la présente note d'information,
- un bulletin de souscription.
- le dernier bulletin trimestriel,
- le dernier rapport annuel.

Les démarcheurs doivent également communiquer, par écrit, aux démarchés, les informations prévues aux 1° à 3° de l'article L.341-12 du Code monétaire et financier :

- nom, adresse professionnelle de la personne physique procédant au démarchage ;
- nom et adresse de la ou des personnes morales pour le compte de laquelle ou desquelles le démarchage est effectué.

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de la SCPI ACTIPIERRE 1 ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à l'article L 341-16 I et II du Code monétaire et financier. Par contre,

elles bénéficient, conformément à l'article L 341-16 IV du même Code, d'un délai de réflexion de quarante-huit heures en cas de démarchage réalisé au domicile des personnes démarchées, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation de produits, instruments et services financiers. Ce délai de réflexion court à compter du lendemain de la remise d'un récépissé établissant la communication à la personne démarchée des informations et documents ci-dessus mentionnés, et sera prorogé, s'il expire un samedi, dimanche ou jour férié ou chômé, au premier jour ouvré suivant.

Avant l'expiration de ce délai de réflexion, le démarcheur ne peut recueillir ni ordre, ni fonds. De même, la signature du bulletin de souscription ne pourra intervenir avant l'expiration de ce délai.

## **B. Publicité**

La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-8 et 422-43 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, qui prévoient notamment que dans toute publicité doivent être indiqués :

- le numéro du Bulletin des annonces légales obligatoires dans lequel est paru la notice ;
- la dénomination sociale de la société ;

l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des marchés financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement.

## **V. REGIME FISCAL**

Dans l'état actuel de la législation au 1<sup>er</sup> janvier 2014, les dispositions fiscales ci-après exposées s'appliquent sous réserve d'éventuelles modifications à venir pouvant avoir une incidence dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

### **A. Régime fiscal applicable aux S.C.P.I.**

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code général des impôts, imposant le revenu entre les mains des associés.

La Société de Gestion détermine pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable, et adresse en temps voulu un relevé individuel.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles ci-après exposées.



## **B. Revenu des parts des S.C.P.I.**

### **1. Revenus fonciers et produits financiers**

#### **a) Associé personne physique**

##### **▣ Revenus fonciers de source française**

Pour leur part de bénéfices sociaux, les associés d'ACTIPIERRE 1 sont assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif et aux prélèvements sociaux de 15,50 % (depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012).

L'Associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa participation au revenu brut de la S.C.P.I., avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions, calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts. Ce revenu provient principalement des loyers et, à ce titre, entre dans la catégorie des revenus fonciers. Il bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant, notamment, les frais réels de la société de gestion, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10.700 € appréciée annuellement et par déclaration. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de détenir ses parts pendant trois ans, décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts sont imposables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Les dépenses d'amélioration (à l'exclusion des dépenses de construction, reconstruction et agrandissement) sont immédiatement déductibles.

Les revenus fonciers sont déterminés par la société de gestion l'associé n'ayant à déclarer que le montant indiqué sur le relevé individuel ci-dessus visé.

##### **▣ Régime dérogatoire du « Micro-foncier »**

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, lorsque le montant du revenu foncier brut annuel, n'excède pas 15 000 €, le revenu imposable correspondant est fixé à une somme égale au montant de ces revenus diminués d'un abattement

de 30%. Le revenu foncier brut annuel s'entend de l'ensemble des revenus bruts fonciers du foyer fiscal (montant du revenu brut foncier annuel perçu directement par l'ensemble des membres du foyer fiscal mais également de la quote part de revenu brut annuel des sociétés dont l'un des membres du foyer fiscal est associé, à proportion de ses droits dans le bénéfice comptable).

La limite de 15 000 € est appréciée en tenant compte du revenu foncier brut annuel à proportion des droits de l'associé dans les bénéfices comptables de la SCPI. Le revenu imposable est déterminé en tenant compte de cette quote-part.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent à l'ensemble des revenus fonciers perçus par le foyer fiscal. Les contribuables concernés portent directement le montant du revenu brut annuel sur la déclaration prévue à l'article 170 du Code général des impôts.

Ce régime n'est pas applicable aux associés qui ne sont pas propriétaires d'un immeuble donné en location nue, ainsi qu'aux associés de SCPI dites « fiscales » qui donnent en location un immeuble visé aux a, b, c de l'article 32 du Code général des impôts ou qui font l'objet de la déduction au titre de l'amortissement prévu à l'article 31 bis du Code général des impôts.

L'année au cours de laquelle le seuil de 15 000 € est dépassé ou celle au titre de laquelle l'une des exclusions mentionnées ci-dessus est applicable, le revenu foncier net est déterminé dans les conditions prévues pour le régime réel d'imposition définies au paragraphe précédent.

Les contribuables qui souhaitent renoncer au bénéfice du régime Micro-foncier peuvent opter pour la détermination de leur revenu foncier net dans les conditions prévues pour le régime réel d'imposition.

L'option est exercée pour une période de trois ans dans le délai prévu pour le dépôt de la déclaration mentionnée à l'article 170 du Code général des impôts de la première année au titre de laquelle elle s'applique. Irrévocable durant cette période, elle est valable tant que l'associé reste de manière continue dans le champ d'application du Micro-foncier.

##### **▣ Produits financiers**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les intérêts issus des placements financiers seront soumis au barème de l'impôt sur le revenu, l'option au prélèvement libératoire étant supprimée. Un acompte sera prélevé à la source au taux de 24%, et sera imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, il est

restitué. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2013 sera imputable sur l'impôt dû en 2014 à raison des revenus perçus en 2013. Toutefois, les contribuables percevant moins de 2 000 euros d'intérêts financiers dans l'année seront imposés au taux forfaitaire de l'acompte, qui conservera de ce fait un caractère libératoire. Les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000€ (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000€ (contribuables soumis à imposition commune) peuvent demander à être dispensés du prélèvement.

Les produits financiers bruts :

- sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au barème progressif de l'impôt sur le revenu,
- sont soumis aux prélèvements sociaux en vigueur. La Loi de financement de la Sécurité Sociale 2007 a généralisé le paiement à la source des prélèvements sociaux (15,5 % depuis le 1er juillet 2012) à tous les produits de placement à revenu fixe, quel que soit le régime d'imposition, lorsque l'établissement payeur de ces produits est établi en France. Cette réforme s'applique depuis le 1er janvier 2007 et concerne notamment les Titres de Créances Négociables, sur lesquels est placée la trésorerie de la SCPI.

#### **b) Associé personne morale**

Si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts.

### **2. Plus-values sur cession de parts de S.C.P.I.**

#### **a) Associé personne physique**

##### **➤ Associés soumis à l'impôt sur le revenu et domiciliés en France**

Les plus-values réalisées lors de la cession de parts de SCPI sont soumises au régime d'imposition des particuliers lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques ou par des sociétés qui relèvent des articles 8 à 8 ter du Code Général des Impôts.

Depuis le 1er septembre 2013, les plus-values réalisées par les associés lors de la cession à titre onéreux de leurs parts de SCPI sont, en application des articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 34,5 % (depuis le 1er janvier 2013), dont 15,5 % de prélèvements sociaux, suivant les modalités décrites ci-après\* :

- ⇒ le montant de la plus-value brute sera diminué, d'un abattement relatif à l'impôt sur le revenu de :
- 6% par année de détention entre 6 ans et 21 ans,
  - 4% pour la 22<sup>ème</sup> année.

L'exonération d'impôt sur le revenu sera ainsi nulle jusqu'à 5 ans, de 30% au bout de 10 ans, de 60% au bout de 15 ans et totale au bout de 22 ans.

- ⇒ Le montant de la plus-value brute sera parallèlement diminué, d'un abattement relatif aux prélèvements sociaux de :
- 1,65% par année de détention entre 6 ans et 21 ans,
  - 1,60% pour la 22<sup>ème</sup> année de détention révolue,
  - 9% par année au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention soit de 23 à 30 ans.

Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :

- ✓ Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu
- ✓ Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

- ⇒ en cas de cession en bloc de tout ou partie des parts d'une même SCPI, il convient de déterminer de manière distincte la plus-value brute ou la moins-value brute afférente à chacune de ces parts. Il est admis dans cette situation que la ou les moins-values brutes, réduites à partir de la cinquième année de détention, s'imputent sur la ou les plus-values réalisées sur les autres parts de la même SCPI par le même associé.

\*Pour les cessions intervenant du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 août 2014, un abattement exceptionnel de 25 % est appliqué pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux des plus-values résultant de la seule cession de logements ou de droits s'y



rapportant, toutefois Les cessions de titres de sociétés ou d'organismes à prépondérance immobilière ou de droits assimilés telles que les SCPI ne bénéficient pas de l'abattement exceptionnel de 25 %.

Lors des cessions de gré à gré, la déclaration de plus-value et le règlement de l'impôt sont faits par le cédant auprès du centre des impôts dont il dépend dans le délai d'un mois à compter de la cession.

Lors des demandes de retrait de parts effectuées auprès de la société de gestion, les cédants donnent pouvoir à la société de gestion AEW Ciloger pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt et des prélèvements sociaux correspondants par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

#### ➤ **Associés personnes physiques non domiciliés en France**

Sous réserve des conventions internationales, les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code Général des Impôts sont soumises à un prélèvement d'un tiers sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession de parts de SCPI. Par exception, le taux de prélèvement est fixé à 19% pour les seules personnes physiques et les associés personnes physiques de sociétés de personnes résidents d'un État membre de la Communauté Européenne, qu'ils soient ou non ressortissants de la Communauté Européenne. A compter du 17 août 2012, les contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles à ce prélèvement, soit au total 15,5%) sont également dues par les contribuables domiciliés hors de France. Une taxe additionnelle est applicable aux plus-values nettes imposables excédant 50 000 euros, cette taxe additionnelle étant recouvrée à un taux compris entre 2% et 6% en fonction du montant de la plus-value.

Lors de cessions de gré à gré, la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt sont déposés, au nom et pour le compte du cédant, par un représentant désigné, auprès du service compétent dans le délai d'un mois à compter de la cession.

Lors des demandes de retrait de parts effectuées auprès de la société de gestion, et si, soit le montant

de la cession est inférieur à 150 000 €, soit les parts vendues sont détenues depuis plus de 15 ans, le cédant n'a pas à désigner un représentant accrédité, il peut donner mandat à la société de gestion AEW Ciloger pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt et des prélèvements sociaux correspondants par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent toutefois personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Lors des demandes de retrait de parts effectuées auprès de la société de gestion pour des montants supérieurs à 150 000 € ou si les parts cédées sont détenues depuis moins de 15 ans, l'associé personne physique non domicilié en France sera tenue de désigner un représentant accrédité qui ne pourra être la société de gestion AEW Ciloger.

#### **b) Associé personne morale**

Le régime des plus-values est applicable aux personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu. Les associés soumis à l'impôt sur les sociétés sont imposés, au titre des plus-values réalisées dans le cadre de cessions de parts de SCPI, sur leur déclaration de résultats.

### **3. Cessions d'immeubles par la SCPI**

Dans le cas de cessions d'immeubles par la SCPI :

- ✓ lorsque le montant de la cession, appréciée opération par opération, est inférieur à 15 000 €, aucune plus-value n'est imposable ;
- ✓ lorsque le montant de la cession est supérieur à 15 000 €, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value imposable, majoré :
  - des frais d'acquisition limitativement énumérés et retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire fixé à 7,5% du prix d'acquisition
  - des dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'améliorations retenues soit pour leur montant réel, soit forfaitairement au-delà de la cinquième année de détention à 15% du prix d'acquisition.

Comme dans les cas de cessions de parts, la plus-value brute est réduite par différents abattements.

⇒ le montant de la plus-value brute sera diminué, d'un abattement relatif à l'impôt sur le revenu de :

- 6% par année de détention entre 6 ans et 21 ans,
- 4% pour la 22<sup>ème</sup> année.

L'exonération d'impôt sur le revenu sera ainsi nulle jusqu'à 5 ans, de 30% au bout de 10 ans, de 60% au bout de 15 ans et totale au bout de 22 ans.

⇒ Le montant de la plus-value brute sera parallèlement diminué, d'un abattement relatif aux prélèvements sociaux de :

- 1,65% par année de détention entre 6 ans et 21 ans,
- 1,60% pour la 22<sup>ème</sup> année de détention révolue,
- 9% par année au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention soit de 23 à 30 ans.

Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :

- ✓ Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu
- ✓ Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

Ce régime est susceptible d'être modifié par de nouvelles dispositions fiscales pouvant entrer en vigueur en 2014.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire, dans un délai d'un mois, pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

L'impôt sur les plus-values correspondant sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI par prélèvement sur le produit de la vente des immeubles.

Les associés non soumis à l'impôt sur le revenu demeurent imposés, au titre des plus-values réalisées dans le cadre de cessions d'actifs par la SCPI, sur leurs déclarations de résultats.

#### **Cas particulier des moins-values**

En l'état actuel de la législation, aucune imputation des moins-values sur cessions de parts ou cessions d'immeubles n'est possible, tant sur les plus-values de même nature que sur le revenu global. Il n'existe par ailleurs aucune possibilité de report des moins-

values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

#### **4. Prélèvements sociaux**

- ✓ Les prélèvements sociaux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014 s'appliquant aux revenus fonciers et produits financiers ainsi qu'aux plus-values mobilières et immobilières, se décomposent ainsi :
- ✓ la Contribution Sociale Généralisée (CSG), au taux de 8,2%;
- ✓ La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS), au taux de 0,5% ;
- ✓ Le Prélèvement Social de 4,5% ;
- ✓ La Contribution Additionnelle au prélèvement social sur les revenus du patrimoine et les produits de placements de 0,3% ;
- ✓ Le Prélèvement de solidarité au taux de 2%.

Conformément à la réglementation en vigueur, les prélèvements sociaux sont prélevés par l'intermédiaire de la société de gestion.

## **VI. MODALITES D'INFORMATION**

### **A. Le rapport annuel**

Le rapport annuel contient le rapport de gestion qui rend compte notamment de :

- la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la société,
- l'évolution du capital et du prix de la part,
- l'évolution et l'évaluation du patrimoine immobilier
- la présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier,
- l'indication que pour les acquisitions d'immeubles réalisées en cours d'exercice, dont le vendeur a directement ou indirectement des intérêts communs avec la société de gestion ou des associés de la SCPI, une expertise préalable a été réalisée,
- l'évolution des recettes locatives, la part des recettes locatives dans les recettes globales et les charges,
- la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice et la composition du patrimoine immobilier en pourcentage de la valeur vénale des immeubles,
- l'évolution des conditions de cession ou de retrait,
- l'évolution par part des résultats financiers des cinq derniers exercices,
- l'emploi des fonds.

## B. Bulletins trimestriels d'information

Dans les 45 jours suivants la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information.

Le bulletin trimestriel contient notamment :

- le rappel des conditions de souscription et de cession ou de retrait des parts,
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende,

- l'état du patrimoine locatif.

En outre, si une assemblée s'est tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

Le bulletin trimestriel transmis par voie postale, pourra également être communiqué aux associés, qui le souhaitent, par voie électronique, sur simple demande des associés.

# ■ CHAPITRE V - ADMINISTRATION – CONTRÔLE - INFORMATION

## I. LA SOCIETE

### Renseignements généraux

Dénomination sociale : ACTIPIERRE 1.

Nationalité : Française.

Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée – 75116 PARIS

Forme : La S.C.P.I. objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, L214-1, L214-24 à L214-24-23 et R214-143-1, L231-8 à L231-21, D214-32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Lieu de dépôt des statuts : Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

N° du registre du Commerce et des Sociétés : 323.339.663 RCS PARIS

Durée : La durée de la S.C.P.I. est fixée à 50 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 9 février 2033, sous réserve des cas de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Objet social : La S.C.P.I. a pour objet l'acquisition directe, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles,

notamment les opérations afférentes à leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Exercice social : L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.

Capital initial : 1.000.000 FF (152.500 euros)

Capital statutaire : maximum fixé à 23.409.000 euros

Capital fixé au 31 décembre 2013 : 23.409.000 euros

## II. LA SOCIETE DE GESTION : AEW Ciloger

La gestion d'ACTIPIERRE 1 est assurée par la Société de Gestion AEW Ciloger.

Date de création : 9 décembre 1981

Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée – 75116 PARIS

Nationalité : française

Forme juridique : Société par Actions Simplifiée

**Numéro du Registre du commerce et des sociétés** : 323 339 655 RCS Paris

**Objet social** : la société exerce une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par cette dernière.

**Capital** : (828 510) euros

**Répartition du capital** : 100% AEW SA

Président de la SAS :

- Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs généraux délégués :

- Monsieur Raphael BRAULT
- Madame Isabelle ROSSIGNOL

**Numéro et date de l'agrément délivré par la Commission des Opérations de Bourse** :

Agrément GP 07000043 en date du 10 juillet 2007-  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

### III. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.

#### A. Attributions

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion AEW Ciloger dans ses tâches de gestion, de direction et d'administration et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion AEW Ciloger. A cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion AEW Ciloger un rapport sur la situation de la S.C.P.I.

Par ailleurs, un certain nombre de décisions visées dans les statuts de la S.C.P.I. ne peuvent être prises qu'après consultation pour avis du Conseil de Surveillance.

#### B. Composition

Le Conseil de Surveillance d'ACTIPIERRE 1 est composé de 7 membres au moins et de 12 au plus, pris parmi les associés.

Le Conseil de Surveillance d'ACTIPIERRE 1, élu par l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 juin 2013 est composé des 9 membres suivants :

#### **Président** :

Monsieur Frédéric BODART, directeur administratif et financier dans une société immobilière

#### **Vice-Président** :

Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS, Commissaire aux comptes honoraire, gérant d'une société immobilière

#### **Secrétaire** :

M. Jean-Marie COURTIAL, Expert-comptable et Commissaire aux comptes honoraire, actuellement Expert judiciaire en économie, finances et diagnostics d'entreprises

#### **Membres** :

M. Olivier ASTY, Conseiller en gestion de patrimoine.  
M. Henri BART, Gestion du patrimoine immobilier familial

M. Daniel DALLEST ingénieur SUPELEC en retraite  
M. Stéphane GLAVINAZ, Gérant de société – Conseil en investissements financiers

M. Christian RADIX, Conseiller en gestion de patrimoine

M. Louis REYNAL de SAINT-MICHEL, Retraité et ancien Conseiller en gestion de patrimoine.

#### C. Durée du mandat, renouvellement

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

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

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

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont rééligibles, sous réserve de l'application de la limite d'âge fixée par les statuts.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de la ratification de leur nomination.

#### IV. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Commissaire aux comptes titulaire de la S.C.P.I. nommé par les Associés au cours de l'Assemblée Générale d'ACTIPIERRE 1 qui s'est tenue le 6 juin 2012 est le Cabinet PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT, dont le siège social est au 63 rue de Villiers – 92200 NEUILLY SUR SEINE. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2017..

Monsieur Yves NICOLAS a été nommé en qualité de Commissaire aux comptes suppléant par l'Assemblée Générale du 6 juin 2012. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2017.

#### V. EXPERT IMMOBILIER

Conformément aux dispositions de l'article 14 du décret du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, le cabinet ayant en charge l'expertise du patrimoine immobilier de la S.C.P.I, ci-après nommé, a été désigné lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2015, pour une durée de cinq ans, après avoir été accepté par l'Autorité des marchés financiers :

BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation France  
28-32 rue Jacques Ibert  
92300 LEVALLOIS PERRET

Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### VI. DEPOSITAIRE

Conformément à l'article L214-24-8 du Code monétaire et financier, la société de gestion a nommé en date du 23 mai 2014, la Société Générale Securities Services en qualité de dépositaire de la SCPI,  
Société Générale Securities Services  
rue du Débarcadère - 92700 COLOMBES

#### VII. RELATION CLIENTS

Monsieur Stéphane SEBBAN, Directeur Service Clients, est chargé de la relation avec les associés.

Adresse : 43 avenue de la Grande Armée – CS 71715- 75782 PARIS Cedex 16

Email : stephane.sebban@ciloger.com

ou aurelia.delahaye@ciloger.com

Téléphone : 01 78 40 53 00

#### VIII. INFORMATION

Monsieur Didier DEGRAEVE, Directeur de la Communication et de la Gestion Réglementaire Grand Public, est chargé de l'information.

#### IX. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Madame Isabelle ROSSIGNOL, Directeur Général Délégué de AEW Ciloger, assume la responsabilité de la note d'information.

#### VISA DE LA COMMISSION DES OPERATIONS DE BOURSE (actuelle Autorité des Marchés Financiers)

Par application des articles L 411-1, L 411-2 et L 621-8 du Code monétaire et financier, la Commission des Opérations de Bourse a apposé sur la présente note d'information le visa n° 03-34 en date du 28 octobre 2003.

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.



# STATUTS



Mis à jour : 20 juin 2017

## **TITRE I - FORME - OBJET – DENOMINATION SIEGE - DUREE**

### **ARTICLE 1 : FORME**

Il est formé par les présentes une Société Civile (S.C.P.I.) régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-1, L214-24 à L214-24-23 et R214-143-1, L231-8 à L231-21, D214-32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

### **ARTICLE 2 : OBJET**

La S.C.P.I. a pour objet l'acquisition directe, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

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

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

### **ARTICLE 3 : DENOMINATION**

Cette SCPI. a pour dénomination "ACTIPIERRE 1".

### **ARTICLE 4 : SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à PARIS 75116 – 43/47 avenue de la Grande Armée.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion.

### **ARTICLE 5 : DUREE**

La durée de la S.C.P.I. est fixée à cinquante années à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 9 février 2033, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## **TITRE II - CAPITAL SOCIAL - PARTS**

### **ARTICLE 6 : CAPITAL SOCIAL**

Après application des règles officielles de conversion et d'arrondi, la valeur nominale de la part a été ajustée à la valeur de cent cinquante-trois Euros (153 €), par une augmentation de capital réalisée par prélèvement sur la prime d'émission, conformément à la décision de la société de gestion en date du 10/07/2001, agissant sur habilitation reçue de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la S.C.P.I. en date du 16 juin 1999.

Le capital social est donc fixé à vingt-trois millions quatre cent neuf mille Euros (23.409.000 €) divisé en cent cinquante-trois mille parts (153.000 parts) d'une valeur de cent cinquante-trois Euros (153 €) chacune.

### **ARTICLE 7 : AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL – DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION**

Le capital social pourra évoluer dans les limites fixées à l'article précédent, soit par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces, ou en nature, soit par incorporation au capital de toutes créances, ou de toutes réserves, soit par tout autre moyen ; il pourra aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des Associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les Associés donnent par les présents statuts mandat à la Société de Gestion :

- d'ouvrir chaque tranche d'augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera conformément aux dispositions du présent article,
- de clôturer chaque tranche d'augmentation de capital sans préavis,
- de constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités nécessaires, régler les frais



d'enregistrement sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article 22 ci-après.

Lors d'une augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir forfaitairement les frais engagés par la S.C.P.I. pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital,
- d'autre part, à sauvegarder les intérêts des Associés anciens.

La préservation des intérêts des Associés anciens pourra également être assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Cette possibilité ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs aux augmentations de capital.

#### **ARTICLE 8 : LIBERATION DES PARTS**

Les parts souscrites en numéraire sont libérées lors de la souscription d'un quart au moins de leur valeur nominale, et de la totalité de la prime d'émission. La libération du surplus doit intervenir, en une ou plusieurs fois, dans le délai de cinq ans à compter de la souscription, aux époques et dans les conditions fixées par la Société de Gestion.

Les souscripteurs s'obligent à libérer leurs apports conformément aux conditions fixées par la Société de Gestion, dans les dix jours de l'expédition de sa demande.

A défaut de versement dans ce délai par un souscripteur, avant la constatation de l'augmentation de capital, la souscription correspondante sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés lui sera restitué sans intérêt.

A défaut de versement dans ce délai par un Associé, après la constatation de l'augmentation de capital, le reliquat de promesse d'apport dont il reste débiteur envers la S.C.P.I. portera de plein droit intérêt au

taux de 12% l'an à compter de l'envoi d'une mise en demeure recommandée.

Indépendamment des intérêts de retard, et à défaut par un Associé de satisfaire aux appels de fonds, la S.C.P.I. pourra l'assigner devant la juridiction compétente pour obtenir jugement et exécuter le débiteur par toute voie de droit.

La S.C.P.I. pourra également requérir la vente aux enchères par-devant Notaire aux frais, risques et périls de l'associé débiteur des parts sur lesquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués.

#### **ARTICLE 9 : REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 5% de parts représentatives du capital social.

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

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la S.C.P.I. préalablement à la transcription de toute cession de parts sur le registre des associés.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation sur l'honneur de perte du certificat en question.

Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale.

Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

#### **ARTICLE 10 : TRANSMISSION DES PARTS**

##### **10.1. Cession directe entre vifs**

1°) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la S.C.P.I. qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2°) La cession de part peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée



par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés, sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

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, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas associé de la S.C.P.I.

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 hors frais.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception. La décision n'a pas à être motivée.

Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, directement par la S.C.P.I., en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la Loi.

Si le souscripteur ou le cessionnaire est une SCPI, un OPCI ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), la société de gestion s'attachera à recueillir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance conformément à l'article L214-99 du COMOFI.

## 10.2. Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

Tout Associé peut adresser un ordre de vente à la Société de Gestion pour ses parts, ou une partie seulement de ses parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la S.C.P.I. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la S.C.P.I. et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

Les modalités d'application de l'agrément des cessions intervenant dans le cadre de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier sont fixées dans le respect de la réglementation et précisées dans la note d'information.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier représentent au moins 10 % des parts émises par la S.C.P.I., elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée en vue de débloquer la situation, dans le respect de la loi et notamment du principe d'égalité entre associés.

## 10.3. Transmission par décès

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

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoints, doivent justifier de leurs qualités dans les six mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété et de la justification des droits des nouveaux porteurs de parts.

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

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

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

#### **ARTICLE 11 : DROITS DES PARTS**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (sauf ce qui est stipulé à l'article 7 pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance) à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la S.C.P.I.

Les indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la S.C.P.I. par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la S.C.P.I., toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-propriétaire qui seront tous deux convoqués aux Assemblées Générales quelle qu'en soit la nature, et ont tous deux droit d'y assister.

L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées Générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés ou dispositions légales contraires.

#### **ARTICLE 12 : RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

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 S.C.P.I. a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par 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 limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

#### **ARTICLE 13 : DECES - INCAPACITE**

La S.C.P.I. ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la S.C.P.I. et, à moins que l'Assemblée Générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés, à charge par eux de rembourser dans les six mois du jour de l'événement, à l'associé interdit, failli, en état de liquidation des biens ou de règlement judiciaire, ou frappé d'incapacité, ou à son représentant légal ou judiciaire, soit avec le consentement de l'intéressé, par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur déterminée à l'amiable ou par un expert désigné d'un commun accord entre les parties, ou à défaut par le Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, par simple ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente.

Le montant du remboursement sera payable comptant au jour de la réduction du capital ou du rachat.

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

### TITRE III - ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIES

#### ARTICLE 14 : NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société est administrée par un gérant, dénommé « la Société de Gestion ».

ACTIPIERRE 1 est administrée par une société de gestion de SCPI ou de portefeuille, personne morale agréée par l'Assemblée Générale agréée par l'Autorité des marchés financiers. Cette société de gestion est désignée pour un mandat de gestion de durée déterminée et fixée par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en nombre d'années pleines à compter du début de l'exercice social qui fait suite à la date de désignation. Le mandat de gestion est renouvelable.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par un gérant nommé en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoqué dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

#### ARTICLE 15 : ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la S.C.P.I. et pour faire et autoriser tous actes relatifs à son objet.

Elle a notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle recherche les associés nouveaux,
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissement,
- elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avèrera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- elle accepte tous baux, locations, cessions de baux,
- elle administre les biens de la S.C.P.I. et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,

- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir, au nom de la S.C.P.I., auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres, tous comptes courants postaux ; donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes,
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la S.C.P.I., 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 toute délégation,
- elle élit domicile partout où besoin sera, et décide du lieu du siège social,
- elle touche au nom de la S.C.P.I. 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 S.C.P.I.,
- elle passe tous marchés et traités,
- elle assure la gestion des biens de la S.C.P.I. et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle juge convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- elle fait tous travaux et réparations qu'il estime utiles ; elle fait acquérir par la S.C.P.I. tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, tous acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- après avoir présenté les conditions de l'opération, elle acquiert ou cède tout bien immobilier, après avis préalable du Conseil de surveillance,
- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,

- elle nomme un dépositaire, après avis du Conseil de surveillance,
- 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 convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- elle peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé, ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes, sans avoir préalablement consulté pour avis le Conseil de Surveillance et obtenu l'autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la S.C.P.I.,
- contracter, au nom de la S.C.P.I., des emprunts,
- les organes de gestion, de direction ou d'administration de la Société de Gestion ne peuvent au nom de celle-ci contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans les limites d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- le montant des emprunts ou des acquisitions payables à terme sont fixés annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La Société de Gestion ne contracte, en sa qualité de Gérant, et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la S.C.P.I., sauf fautes, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat.

#### **ARTICLE 16 : DELEGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE**

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués, et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la S.C.P.I. ou de ses associés dont ils ne sont pas les déposés.

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

#### **ARTICLE 17 : FRAIS ET REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la S.C.P.I., à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la S.C.P.I.

La S.C.P.I. règle directement 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, les rémunérations et frais éventuels des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et Réviseurs comptables, les frais d'expertise immobilière, la rémunération et les frais du Dépositaire, les frais de contentieux, les assurances, les impôts, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparation et modifications, y compris les honoraires d'architecte, ou de bureau d'études, consommation d'eau et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou Gérants d'immeubles, et toutes dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la S.C.P.I.

La rémunération de la Société de Gestion et les frais d'administration de la S.C.P.I. (locaux, employés, publicité, frais de déplacement et de représentation, intermédiaires, courtage, téléphone, etc...) seront réglés forfaitairement.

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

- a) Afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissements : 10% hors taxes du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission). La Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, après chaque augmentation de capital, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports de tous les associés.
- b) Pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges

auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et Gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions de revenus : 9,20 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la S.C.P.I. de ses produits.

c) La Société de Gestion est rémunérée en outre de ses fonctions moyennant une commission :

- de cession de parts :
  - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 119,08 euros hors taxes, soit 142,90 euros taxes comprises au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation) ;
  - si la cession est réalisée selon les modalités prévues à l'article 10.2 des présents statuts à savoir, par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra une commission de 4,5 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droit d'enregistrement).
- D'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :
  - une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
  - une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion pourra déléguer ses fonctions, sous sa responsabilité pour des objets déterminés, conformément à l'article 16.

## ARTICLE 18 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 18.1. Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion dans ses fonctions de gestion, de direction et d'administration.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins, et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils peuvent avoir droit à une rémunération fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles, sous réserve de l'application de la limite d'âge fixée par les présents statuts.

Nul ne peut être nommé en qualité de membre du Conseil de Surveillance, s'il est âgé de plus de 75 ans.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de la ratification de leur nomination.

En cas de vacance par décès ou démission, le Conseil peut pourvoir au remplacement dans la limite prévue au présent article, sauf à faire confirmer la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce chiffre.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en



fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

### **18.2 Organisation – Réunions et délibérations**

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Secrétaire, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président.

Nul ne peut être désigné en qualité de Président du Conseil de Surveillance, s'il est âgé de plus de 70 ans.

En cas d'absence du Président ou du Vice-président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions du Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la S.C.P.I. l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu du même département. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil.

Il pourra consigner ses avis dans un registre destiné à enregistrer ses procès-verbaux de séances qui mentionneront les noms des membres y ayant assisté.

Le Conseil se réunit valablement avec un quorum de plus de la moitié des membres élus (5 membres pour un Conseil de 9). Il délibère à la majorité simple des membres présents ou représentés ; en cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

### **18.3 Rôle du Conseil de Surveillance - Responsabilité**

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion, de direction et d'administration et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la S.C.P.I.

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la S.C.P.I. Ils ne répondent, envers la S.C.P.I. et envers les tiers, que de leurs

fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

### **18.4 Rémunération du Conseil de Surveillance et remboursements des frais à la charge de la S.C.P.I.**

Les indemnités sont fixées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les frais engagés par le Conseil de Surveillance dans le cadre de sa mission et approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire sont pris en charge par la S.C.P.I.

### **ARTICLE 19 : COMMISSAIRES AUX COMPTES**

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la Loi un ou plusieurs Commissaires aux comptes.

Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte des pertes et profits et du bilan de la S.C.P.I. A cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

Ils sont toujours rééligibles.

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

### **ARTICLE 20 : DEPOSITAIRE**

#### **20.1 Nomination du Dépositaire**

La société de gestion nomme un dépositaire unique.

#### **20.2 Mission du Dépositaire**

Dans les conditions fixées par le Règlement général de l'autorité des marchés financiers et l'article L214-24-8 du Code monétaire et financier, le dépositaire veille à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs ou en leur nom lors de la souscription de parts ou d'actions de la SCPI aient été reçus.

De façon générale, le Dépositaire veille au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI. Le dépositaire :

1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux

dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;

2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

3° Exécute les instructions de la SCPI ou de sa société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI

4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs du FIA, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;

5° S'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

#### TITRE IV – ASSEMBLEES GENERALES

##### ARTICLE 21 : ASSEMBLEES GENERALES

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

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

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées par le Conseil de Surveillance, par le ou les Commissaires aux comptes ou 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, soit à la demande du ou des liquidateurs.

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

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la Loi.

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 11, les co-indivisaires de parts sociales sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

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

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil de surveillance, à défaut par le vice-président du conseil de surveillance, à défaut par le secrétaire du conseil de surveillance, ou à défaut par la société de gestion. 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 en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des Associés.

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

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et transcrits sur le registre prévu par la Loi.

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

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

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

Toutefois, lorsque le capital de la S.C.P.I. est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4% pour les 760.000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- 1% pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros ;

- 0,5% pour le surplus de capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande doivent justifier de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigé.

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

#### **ARTICLE 22 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

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

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux comptes, les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elles conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, sur deuxième convocation et à l'effet de délibérer sur le même ordre du jour, une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou de l'envoi de la lettre de convocation.

Pour le calcul du quorum, seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la S.C.P.I. au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la S.C.P.I. au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

#### **ARTICLE 23 : ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la S.C.P.I.

Elle peut également décider la transformation de la S.C.P.I. en société de toute autre forme autorisée par la Loi.

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, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, sur deuxième convocation, une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou de l'envoi de la lettre de convocation.

Pour le calcul du quorum, seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la S.C.P.I. au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la S.C.P.I. au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

#### **ARTICLE 24 : CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

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

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes 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.

En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

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

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

### **ARTICLE 25 : CONVOCATION**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale.

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

Tout associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique la brochure contenant l'ensemble des documents légaux d'information.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

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 : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence, procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

## **TITRE V - INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

### **ARTICLE 26 : ANNEE SOCIALE**

L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre de la même année.

### **ARTICLE 27: INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

Il est tenu des écritures régulières des opérations de la S.C.P.I.

A la clôture de chaque exercice social, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également les comptes annuels et établit un rapport de gestion écrit.

Sont imputées sur la prime d'émission : les commissions de souscription, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la S.C.P.I., ainsi que les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la T.V.A non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

### **ARTICLE 28 : REPARTITION DES RESULTATS**

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

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

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

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 12 des statuts.

## TITRE VI - DISSOLUTION - LIQUIDATION

### ARTICLE 29

Un an au moins avant la date d'expiration de la S.C.P.I., la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 22 ci-dessus, pour décider si la S.C.P.I. doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les Associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

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

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la S.C.P.I., prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les Liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les Liquidateurs peuvent, notamment, vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la S.C.P.I., en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la

cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la S.C.P.I. dissoute.

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

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

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

Pendant la durée de la S.C.P.I., et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la S.C.P.I. 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.

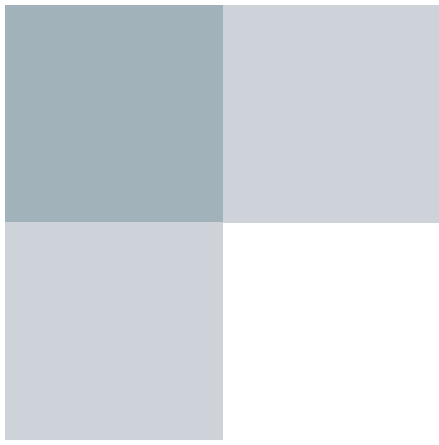
## TITRE VII - CONTESTATIONS

### ARTICLE 30

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la S.C.P.I. ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du ressort du siège social de la S.C.P.I.

#### **Élection de domicile :**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.



43/47 avenue de la Grande Armée 75116 PARIS  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)