



NOTE D'INFORMATION  
STATUTS



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX

FRUCTIPIERRE



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Edition Août 2024

# Sommaire

## NOTE D'INFORMATION

AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR - FACTEURS DE RISQUES .....	3
MAINTIEN DE LA FORME SCPI.....	4

INTRODUCTION .....	4
1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX .....	4
2. CAPITAL INITIAL ET FONDATEURS.....	5
3. DESCRIPTION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT .....	5
4. LA RESPONSABILITE DES ASSOCIES .....	6
5. EVALUATION DES ACTIFS .....	6
6. INFORMATIONS JURIDIQUES .....	7

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS .....	7
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION .....	7
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS .....	7
3. PARTS SOCIALES .....	8
4. MODALITÉS DE DÉTERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION .....	8
5. CONFLITS D'INTÉRÊTS ET TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS .....	9
6. INTERDICTION DE LA SOUSCRIPTION DE PARTS DE LA SCPI PAR DES « US PERSON » DE LA SCPI .....	10
7. REGLEMENTATION FATCA .....	10
8. AGREMENT.....	11

CHAPITRE II - MUTATIONS - MODALITES DE SORTIE .....	11
1. DISPOSITIONS GENERALES.....	11
2. MARCHE ORGANISE DES PARTS .....	12
3. CESSION DE GRE A GRE .....	14

CHAPITRE III - FRAIS .....	14
1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION .....	14
2. COMMISSION DE GESTION ANNUELLE .....	14
3. COMMISSION DE CESSION SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS .....	14
4. COMMISSION SUR LA RESTRUCTURATION D'IMMEUBLES .....	14
5. COMMISSION DE CESSION SUR LES PARTS DE LA SCPI .....	14

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE .....	15
1. REGIME DES ASSEMBLEES .....	15
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN.....	16
3. REGIME FISCAL MIS A JOUR AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2018 .....	16
4. CONVENTIONS SPECIFIQUES .....	19
5. DEMARCHAGE FINANCIER ET PUBLICITE.....	19
6. INFORMATIONS PERIODIQUES.....	19

CHAPITRE V - ADMINISTRATION - CONTROLE - INFORMATION DE LA SOCIETE.....	20
1. LA SOCIETE .....	20
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	20
3. AUTRES ACTEURS.....	22
4. INFORMATION .....	24

## STATUTS

# SCPI FRUCTIPIERRE

## Société Civile de Placement Immobilier à Capital Fixe

### NOTE D'INFORMATION

#### AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR - FACTEURS DE RISQUES

**Le risque de perte en capital :** la SCPI Fructipierre ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts.

**Le risque de gestion discrétionnaire :** la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**Le risque de marché (risque immobilier) :** les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. À ce titre, Fructipierre investit principalement en immeuble de bureaux mais peut se diversifier sur des locaux commerciaux, d'activités ou à titre accessoire d'habitations. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés à Paris et en proche périphérie mais peut se diversifier en régions.

**Le risque lié à la liquidité :** c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI Fructipierre ne garantit pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans. Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des "stress-test de liquidité" dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

**Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont

le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture.

Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI FRUCTIPIERRE. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement\*, est fixé à 180 %. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute\*, est fixé à 210%.

\*La Société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute et fondées sur l'endettement maximum autorisé par l'Assemblée Générale de la SCPI. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'Assemblée Générale de la SCPI.

La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en des dépôts à terme, des dépôts à vue, des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de gestion. La Société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**Le risque de contrepartie :** c'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

À cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

La SCPI Fructipierre s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de gestion. La Société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**Risque de durabilité :** Ce FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de

l'investissement. Si le processus d'investissement du portefeuille peut intégrer une approche ESG, l'objectif d'investissement du portefeuille n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

## MAINTIEN DE LA FORME SCPI

Conformément à l'article L214-119 du Code monétaire et financier, la SCPI Fructipierre a soumis au vote des associés à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 juillet 2011 la proposition de sa transformation en OPCI.

Ladite Assemblée Générale a refusé la transformation de la SCPI Fructipierre en OPCI et a donc décidé de maintenir le statut SCPI.

## INTRODUCTION

### 1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

#### a. Absorption des SCPI Fructipierre 1 et 2 par la SCPI Fructipierre 3

Le réseau BANQUE POPULAIRE a créé successivement depuis 1974, les SCPI FRUCTIPIERRE 1 (1974), FRUCTIPIERRE 2 (1980) et FRUCTIPIERRE 3 (1987). Le patrimoine de chacune de ces SCPI a été constitué, pour l'essentiel, de locaux de bureaux situés principalement à Paris ou en proche périphérie.

Les associés de ces trois sociétés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire les 9 et 25 juin 1999, ont décidé le regroupement de ces différentes SCPI en une seule par le biais d'une absorption de FRUCTIPIERRE 1 et FRUCTIPIERRE 2 par FRUCTIPIERRE 3. Cette opération est devenue définitive le 26 juillet 1999, avec effet rétroactif au 1er janvier 1999.

Cette opération a visé principalement :

- à améliorer la mutualisation du risque locatif,
- à augmenter la taille du patrimoine immobilier, gage d'une gestion plus souple, notamment en matière d'arbitrages au regard de la réglementation applicable aux SCPI,
- d'une manière générale, à atteindre une taille plus significative, à l'heure où la création d'une zone "euro" rend plus probable l'émergence d'une concurrence de fonds immobiliers européens ou non européens.

Au terme de ce regroupement, les principales caractéristiques de la SCPI FRUCTIPIERRE 3, désormais dénommée FRUCTIPIERRE (ci-après, la "SCPI" ou la "Société"), étaient les suivantes :

- valeur de l'actif net (31.12.1998) : 153,65 M€ (dont immeubles : 143,22 M€),
- nombre d'immeubles ou parties d'immeubles : 79,
- surfaces du patrimoine : 95.958 m<sup>2</sup> dont :
  - bureaux : 76.798 m<sup>2</sup>,
  - activité : 17.215 m<sup>2</sup>,
  - habitation : 995 m<sup>2</sup>,
  - commerces : 950 m<sup>2</sup>.

La politique d'investissement et d'arbitrage menée depuis la fusion s'articule autour des critères suivants :

- Recentrage sur des immeubles de bureaux de taille unitaire importante, situés en Ile de France et sur les principales métropoles régionales (Lille, Lyon, Aix-Marseille et Toulouse) répondant à la demande locative actuelle et présentant des potentialités de plus-values sur le long terme.
- Cession de lots de copropriété d'immeubles et d'immeubles anciens, peu fonctionnels ou obsolètes, nécessitant des travaux importants dont la rentabilité future serait incertaine.

#### b. Absorption de la SCPI Parnasse Immo par la SCPI Fructipierre

Par ailleurs, les associés des SCPI PARNASSE IMMO (également gérée par la société NAMI-AEW EUROPE) et FRUCTIPIERRE, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 14 décembre 2009, ont décidé le regroupement de ces deux SCPI en une seule par le biais d'une absorption de la SCPI PARNASSE IMMO par la SCPI FRUCTIPIERRE avec effet rétroactif au 1er janvier 2009.

Dans le cadre de l'absorption de la SCPI PARNASSE IMMO par la SCPI FRUCTIPIERRE, en rémunération de l'apport net de la SCPI PARNASSE IMMO, il a été procédé à une augmentation de capital de 23 650 000 euros au moyen de la création de 110 000 parts de deux cent quinze euros (215 €) chacune.

Le capital social s'élevait à l'issue de cette opération à 213 842 225 euros. Il était divisé en 994 615 parts de deux cent quinze euros (215 €) de nominal chacune.

Cette opération a visé principalement :

- à faire bénéficier les associés des deux SCPI d'un accroissement de la mutualisation du risque locatif et patrimonial ; le regroupement en un patrimoine unique permettra de mieux répartir le risque potentiel lié à la défaillance ou au départ d'un locataire ;
- à accroître la profondeur et la liquidité du marché des parts au profit des associés ;
- à conforter, à terme, les possibilités d'arbitrage au regard des règles applicables aux SCPI ;
- et d'une manière plus générale, à atteindre une taille encore plus significative pour faire de la société issue de la fusion un acteur de premier plan.

Au terme de cette opération, les principales caractéristiques de la SCPI FRUCTIPIERRE étaient les suivantes :

- valeur de l'actif net (31.12.2009) : 418 M€,
- nombre d'immeubles ou parties d'immeubles : 68,
- surfaces du patrimoine : 129 223 m<sup>2</sup> dont :
  - bureaux : 125 413 m<sup>2</sup>,
  - commerces : 3 810 m<sup>2</sup>.

## 2. CAPITAL INITIAL ET FONDATEURS

La SCPI FRUCTIPIERRE 3 (désormais dénommée FRUCTIPIERRE) a été créée le 7 avril 1987 avec un capital initial de 152 449 euros, divisé en 250 parts de 609,80 euros de nominal chacune.

Conformément aux statuts, les souscripteurs d'origine ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission s'élevant à 152,45 euros par part sociale, soit au total trente-huit mille cent douze euros et vingt-cinq centimes, destinée notamment, à compenser les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société, ainsi que les frais engagés par la société pour la prospection et la collecte des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital. Les parts souscrites ont été libérées intégralement à la souscription du montant du capital social et de la prime d'émission.

## 3. DESCRIPTION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

### a. Politique d'investissement immobilier

Le patrimoine immobilier de la SCPI FRUCTIPIERRE est situé principalement à Paris, en Ile de France et à titre de diversification en province. Il est composé, principalement, de locaux à usage de bureaux avec une diversification en locaux commerciaux, en locaux d'activités et à titre accessoire d'habitations.

Si la conjoncture des marchés le permet, la SCPI FRUCTIPIERRE poursuivra le développement de son patrimoine immobilier, selon une politique d'investissement identique, par le biais de nouvelles émissions de parts.

Ce patrimoine immobilier est constitué :

- à titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la société ;
- à titre accessoire :
  - des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Il est précisé ici, en tant que de besoin, que la valeur vénale du patrimoine immobilier, visée ci-avant, s'entend de la dernière valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu directement et indirectement, de la Société connue corrigée, le cas échéant :

- (i) par déduction de la dernière valeur d'expertise des immeubles cédés depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence ;
- (ii) par ajout de la valeur d'acquisition hors frais et droits des acquisitions réalisées depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence.

La valeur du patrimoine immobilier détenu indirectement est déterminée sur la base de la dernière valeur d'expertise connue des actifs immobiliers ainsi détenus en quote-part de détention par la Société dans chacune des sociétés immobilières concernées.

La valeur des parts et/ou actions de sociétés non contrôlées est déterminée à la dernière valeur de marché communiquée à la Société de gestion.

### FIA relevant de l'article 8 du règlement SFDR

Ce FIA promeut des caractéristiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais il n'a pas pour objectif un investissement durable.

### LES INFORMATIONS SUR LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES DU FIA SONT DISPONIBLES EN ANNEXE DU PRESENT DOCUMENT.

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

#### Objectifs extra-financiers

La démarche ESG a pour objectif de réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux immobiliers futurs.

Le FIA vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :

#### . Objectifs environnementaux :

Répondre aux enjeux environnementaux, notamment le changement climatique en limitant les émissions de gaz à effet de serre des immeubles ;  
Limiter l'obsolescence des bâtiments et maîtriser les coûts opérationnels ;  
Anticiper les évolutions de la réglementation environnementale.

#### . Objectifs sociaux :

Renforcer la valeur sociale des bâtiments en favorisant la santé et le bien-être des occupants ;  
Favoriser des offres de services attractives pour les occupants au sein du bâtiment ou à proximité.

#### . Objectifs de gouvernance :

Renforcer la démarche d'engagement avec les parties prenantes, notamment locataires, Property Managers et prestataires de travaux, en favorisant les meilleures pratiques d'usage et de gestion.

La Société de gestion publiera le rapport de gestion ESG du FIA chaque année, dans lequel elle communiquera les 8 indicateurs de performance au niveau du fonds.

#### Intégration des critères ESG en phase d'acquisition :

Les études d'acquisition se décomposent en phase pré due diligence et en phase due diligence.

En phase pré due diligence, sont évaluées les principales caractéristiques juridiques, techniques, financières et ESG de l'actif sans recourir à des auditeurs extérieurs. Pour cela l'équipe d'investissement doit renseigner une grille ESG multicritères. Cette grille est incorporée dans la note d'investissement pour la totalité des actifs.

La phase de due diligence vise à évaluer les performances financières qui doivent être compatibles avec les objectifs fixés dans le cadre de la stratégie du fonds. Sont aussi évalués la performance ESG initiale de l'actif et sa compatibilité avec la stratégie retenue.

Lors des due diligence d'acquisition, les audits réalisés par des auditeurs externes pour évaluer les risques de durabilité sont les suivants :

1. un audit technique

2. un audit énergétique
3. un audit environnemental
4. un audit ESG

Les coûts associés aux plans d'actions ESG sont intégrés aux prévisions de dépenses des actifs et pris en compte dans les études de rentabilité prévisionnelles des fonds afin de s'assurer du respect des objectifs de rentabilité du fonds.

Le FIA ne pratique pas de stratégie d'exclusion, dans la mesure où les actifs considérés respectent la politique et les objectifs ESG du fonds.

#### Stratégie de gestion ESG :

La stratégie d'investissement du FIA vise à améliorer la performance ESG des actifs dans le temps. Le FIA s'inscrit donc dans une démarche dite de « Best-in-progress » permettant d'améliorer le patrimoine immobilier existant.

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90% en valeur.

La grille d'analyse ESG de la Société de gestion se décline en plusieurs thématiques couvrant les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance.

Le pilier Environnement est pondéré à hauteur de 40% de la note ESG globale, le pilier Social/sociétal à hauteur de 40% également et le pilier Gouvernance à hauteur de 20%.

Le FIA a fixé une note ESG seuil, conformément au référentiel du Label ISR.

Les actifs ayant une note ESG supérieure à la note seuil fixée seront classés dans la poche « Best-in-class » ; l'objectif sera de maintenir à minima la note moyenne de cette poche.

Les actifs ayant une note ESG inférieure à la note seuil seront classés dans la poche « Best-in-progress » ; l'objectif sera d'améliorer la note moyenne de cette poche de 20 points ou d'atteindre la note seuil au bout de 3 ans.

Afin de répondre à cet objectif d'amélioration, le fonds a défini des plans d'actions impliquant plusieurs parties prenantes, notamment les locataires et les Property Managers. Ces actions consistent par exemple à installer des compteurs à télérelève pour le suivi des consommations énergétiques, déployer des équipements moins consommateurs en eau, créer des aménagements favorisant le confort des occupants ou encore développer des espaces verts au sein des actifs. La stratégie mise en œuvre vise également à sensibiliser et à favoriser le dialogue avec les locataires, ainsi qu'à impliquer les prestataires de travaux et les Property Managers du fonds.

A titre d'avertissement, il est précisé que les évaluations ESG et plans d'amélioration portent sur l'intégralité de chaque bâtiment audité, parties communes et privatives. AEW n'ayant pas le contrôle des aspects privatifs, certaines données pourront être inaccessibles et certaines actions invalidées par les locataires, ce qui constitue une limite méthodologique à l'approche ESG mise en place.

### **b. Politique d'investissement financier**

Les sommes qui pourraient se trouver temporairement en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la SCPI seront investies en actifs liquides, soit :

- des dépôts à terme,
- des dépôts à vue,

• des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du code monétaire et financier. Par ailleurs, la SCPI pourra souscrire à des instruments de couverture dans le cadre de sa stratégie d'endettement.

Enfin, la SCPI pourra conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

### **c. Politique de recours au financement bancaire**

La SCPI Fructipierre peut recourir au financement bancaire dans les conditions définies par l'Assemblée Générale du 29 juin 2022.

Cette Assemblée Générale a autorisé la Société de gestion à contracter des emprunts pour financer des investissements immobiliers dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI FRUCTIPIERRE.

Par ailleurs, la Société de gestion est autorisée à octroyer toutes suretés et garanties sur les actifs de la SCPI et à souscrire tous contrats de couverture de taux au bénéfice des banques prêteuses.

Cette décision demeure valable jusqu'à décision contraire.

### **d. Procédure de modification de la politique d'investissement**

La modification de la politique d'investissement de la SCPI ne pourra être effectuée que selon la procédure suivante :

- (i) autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la SCPI sur la base d'un rapport établi par la Société de gestion (ci-après, la "Société de gestion" ou "AEW") ;
- (ii) visa de l'AMF sur la note d'information modifiée.

## **4. LA RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part au capital.

Cette responsabilité ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

## **5. EVALUATION DES ACTIFS**

Conformément à l'article L. 214-24-13 du Code monétaire et financier, la Société de gestion est responsable de l'évaluation des actifs immobiliers et financiers de la SCPI ainsi que du calcul et de la publication de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution.

La désignation de l'expert externe en évaluation par la SCPI n'exonère pas la Société de gestion de sa responsabilité.

### **a. Evaluation des actifs immobiliers**

Les actifs immobiliers font l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI.

L'évaluation est effectuée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI conformément aux articles R214-157-1 du Code monétaire et financier ; des écarts peuvent le cas échéant être constatés entre la valeur retenue par la Société de gestion et celle déterminée par l'expert, dès lors que ces écarts sont dûment documentés et justifiés par la Société de gestion eu égard notamment aux conditions du marché de l'investissement ou locatif.

L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus par la SCPI et le cas échéant par les sociétés contrôlées par cette dernière, est réalisée par l'expert externe en évaluation de la SCPI et/ou des sociétés contrôlées le cas échéant : dans ce cadre, chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans ; par ailleurs, la valeur vénale des immeubles est actualisée par l'expert chaque année.

Les méthodes de valorisations retenues sont des méthodes de place telles que définies dans la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (Rapport Barthes de Ruyter) dont sont membres la plupart des sociétés et associations d'expertise notamment l'AFREXIM en France, la RICS et TEGOVA au niveau Européen.

Les méthodes utilisées pour valoriser les actifs tertiaires de types bureaux, commerces ou entrepôts sont principalement les méthodes par le revenu (« Income Approach ») qui sont au nombre de deux, à savoir : la méthode par la capitalisation et la méthode par l'actualisation des flux futurs (DCF). A des fins d'exactitude et de recoupement, il est parfois privilégié une moyenne de deux méthodes.

Les actifs de types résidentiels et résidentiels gérés sont généralement valorisés selon la méthode par la comparaison. A des fins d'exactitude et de recoupement, le résidentiel géré est parfois valorisé selon une moyenne de la méthode par comparaison et d'une méthode par le rendement (de type capitalisation).

Plus rarement, il peut être adopté une méthode dite du « bilan promoteur » en cas de projet de développement ou redéveloppement d'immeuble. Cette méthode est privilégiée pour estimer la valeur marchande de terrain à bâtir.

Les méthodes effectivement utilisées au cours d'un exercice pour valoriser les actifs immobiliers détenus par la SCPI seront indiquées dans le rapport annuel de la SCPI.

Pour les actifs en développement (ou en VEFA), on retient la valorisation de l'actif à terminaison (louée) à dire d'expert en utilisant des méthodes de place telles que la méthode par le revenu à laquelle on soustrait les dépenses

d'investissement ou capex restants à décaisser (selon l'échéancier de travaux de la VEFA).

S'agissant des parts / actions de sociétés immobilières non contrôlées le cas échéant détenues par la SCPI, la Société de gestion procède à la détermination de leur valeur sur la base de la valeur de marché des parts communiquée par le gérant desdites sociétés.

## **b. Evaluation des actifs financiers**

La Société de gestion évalue les actifs financiers de la SCPI selon les modalités précisées ci-après.

S'agissant de l'évaluation des instruments financiers à terme, la Société de gestion procède à une valorisation interne dans le cadre du même dispositif que celui applicable aux actifs immobiliers permettant de préserver l'indépendance du valorisateur interne par rapport au gérant.

La Société de gestion s'appuie pour son analyse indépendante sur des contributions de valeurs des instruments financiers à terme utilisés à titre de couverture, fournies par un prestataire externe et indépendant de la Société de gestion.

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA le cas échéant détenues par la SCPI sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

## **6. INFORMATIONS JURIDIQUES**

Le droit applicable à l'investissement dans la SCPI est le droit français.

La SCPI est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants, et L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, et tous textes subséquents.

Par ailleurs, conformément à la réglementation, la Société de gestion s'est dotée de procédures de traitement des réclamations des clients.

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les associés ou les associés et la SCPI (et qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement à l'amiable satisfaisant notamment dans le cadre de la procédure de traitement des réclamations des clients), au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, seront jugées conformément à la loi française, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

- le document d'informations clés,
- un bulletin de souscription, établi en trois exemplaires, dont l'un doit être conservé par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de l'émission en cours,
- le dernier rapport annuel et le dernier bulletin semestriel de la Société.

## **2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS**

Pour toute souscription en numéraire, le bulletin de souscription qui précise les conditions dans lesquelles doit s'effectuer la libération du montant de la souscription est à

## **CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

### **1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION**

En cas d'émission de parts nouvelles, chaque souscripteur doit préalablement à la souscription avoir reçu un dossier complet contenant :

- la note d'information, en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, accompagnée, s'il y a lieu, de sa dernière actualisation,
- un exemplaire des statuts de la Société,

retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

Toute souscription, dont le montant n'aura pas été libéré préalablement à l'enregistrement du constat d'augmentation de capital, sera considérée comme nulle, et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt et sans frais à l'apporteur.

### **3. PARTS SOCIALES**

#### **a. Valeur nominale**

Le nominal de la part s'établit à 215 euros.

#### **b. Forme des parts**

Les parts sociales sont délivrées sous la forme nominative et peuvent être représentées par des certificats représentatifs de parts établis au nom de chacun des Associés, à leur demande.

Les droits de chaque associé résultent toutefois exclusivement des statuts, des actes ultérieurs qui pourront les modifier et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

#### **c. Minimum de souscription**

A chaque augmentation de capital, le minimum de souscription est déterminé par la Société de gestion.

#### **d. Lieux de souscription et de versement**

Les souscriptions et versements sont reçus au siège social de la Société de gestion ainsi qu'aux guichets des agences Banque Populaire, voire d'autres établissements bancaires ou conseillers en Investissement Financiers habilités et mandatés par la Société de gestion.

#### **e. Date d'entrée en jouissance**

Les parts nouvellement émises sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur mise en jouissance.

A chaque augmentation de capital, les délais d'entrée en jouissance sont déterminés par la Société de gestion. Ces délais sont précisés au verso du bulletin de souscription pour toute émission en cours appelée à être couverte par des souscriptions en numéraire.

### **4. MODALITÉS DE DÉTERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

#### **a. Valeurs de réalisation et de reconstitution de la société**

Conformément aux dispositions légales, la Société de gestion de la SCPI Fructipierre détermine et arrête, à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sur la base de l'évaluation des différents actifs de la SCPI, des parts de sociétés et des comptes annuels.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de gestion.

#### **b. Calcul de la valeur de réalisation**

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par la Société de gestion par référence à l'expertise établie par l'expert externe en évaluation de la SCPI Fructipierre et de la valeur nette des autres actifs de la société, dont celle des parts de sociétés non contrôlées détenues par la SCPI.

#### **c. Calcul de la valeur de reconstitution**

Cette valeur de réalisation ainsi calculée est augmentée des frais d'acquisition des immeubles et des parts de sociétés le cas échéant, et de la commission de souscription de collecte pour déterminer la valeur de reconstitution de la société, valeur correspondant au coût de reconstitution d'une société ayant le même patrimoine et créée dans les mêmes conditions que la SCPI Fructipierre.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été arrêtées par la Société de gestion sur la base des comptes au 31 décembre 2019 et des expertises immobilières réalisées par Cushman & Wakefield Valuation France à cette date et ont été approuvées par l'Assemblée générale du 27 juillet 2020.

#### **d. Prix de souscription**

Lors d'une augmentation de capital, les parts sociales sont émises à leur valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée à amortir les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, les frais de notaire, ainsi que les frais engagés par la Société pour la prospection et la collecte des capitaux ainsi que la recherche des immeubles. Par la suite, cette prime pourra évoluer en cas de nouvelle augmentation de capital afin de préserver l'égalité entre les Associés.

En cas d'augmentation de capital, la valeur nominale des parts et le montant de la prime d'émission déterminant le prix d'émission des parts (ou prix de souscription) sont détaillés dans le bulletin semestriel et au verso du bulletin de souscription en cours de validité.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts, supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers.

La cession des parts à titre onéreux peut s'effectuer soit directement par le porteur des parts, soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de gestion dans le cadre du marché organisé des parts.

#### **e. Conditions de la vingt-sixième augmentation de capital**

##### **(i) Conditions préalables à toute augmentation de capital**

Conformément à l'article L 214-96 - 3ème alinéa du Code monétaire et financier : "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."

##### **(ii) Rappel du montant maximal du capital autorisé par les statuts**

Conformément à l'article 7 des statuts, la Société de gestion peut porter le capital social, en une ou plusieurs fois, jusqu'à un montant maximum, de CINQ CENTS MILLIONS D'EUROS,



sans qu'il y ait obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Au-delà de ce montant, seule une Assemblée Générale Extraordinaire peut décider d'augmenter le capital social. Elle peut aussi, à tout moment, décider une réduction de ce capital.

#### (iii) Montant de l'augmentation de capital

Collecte nominale

28 382 795 €, soit 132 013 parts de 215 € de nominal, afin de porter le capital de 384 132 975 € à 412 515 770 €.

Collecte prime d'émission incluse

79 999 878 € soit 132 013 parts de 606 € chacune (prime d'émission incluse).

Toutefois, si à la date de clôture prévue, le montant de l'augmentation de capital n'est pas intégralement souscrit, cette dernière sera limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente au moins 75 % de l'augmentation de capital.

Dans le cas où le pourcentage de 75 % ne serait pas obtenu, l'augmentation de capital sera prorogée.

Inversement, au cas où l'augmentation de capital serait close par anticipation, la Société de gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci, sans toutefois que l'augmentation de capital puisse au total dépasser de plus de 30 % le montant initialement prévu.

Cette majoration sera portée à la connaissance des associés par avis publié sur le site Internet de la Société de de Gestion.

#### (iv) Prix de souscription

• Valeur nominale	215 €
• Prime d'émission	391 €
• Prix de souscription	606 €

Le prix de souscription tient compte du différé de jouissance attaché aux parts souscrites en augmentation de capital pour assurer l'égalité entre les acquéreurs sur le marché des parts et les souscripteurs.

L'écart entre le prix de souscription fixé par la Société de gestion à 606 € et la valeur de reconstitution arrêtee au 31/12/2019 s'inscrit dans la fourchette légale. Ce prix s'entend net de tous autres frais.

#### (v) Commission de souscription

Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription de 7,529 % HT (soit 9,03% TTC au taux de TVA en vigueur) égale à 54,72 € TTC par part est prélevée sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,279 % HT (soit 7,53 % TTC) à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % HT (soit 1,50% TTC) à la recherche des investissements.

#### (vi) Minimum de souscription

15 parts

#### (vii) Période de souscription

- Date d'ouverture : 1er Octobre 2020
- Date de clôture : 14 Octobre 2022, sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date.

La date de clôture de l'augmentation de capital a été reportée du 31 décembre 2021 au 31 décembre 2022. Ce report a fait l'objet d'une information publiée le 20 décembre 2021 sur le site internet d'AEW.

La date de clôture de l'augmentation de capital a été avancée du 31 décembre 2022 au 25 octobre 2022. Cette modification de la date de clôture a fait l'objet d'une information publiée le 05 Octobre 2022 sur le site internet d'AEW.

Afin d'être conforme à la réglementation, la date de clôture de l'augmentation de capital est intervenue le 14 Octobre 2022.

#### (viii) Modalités de règlement

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix d'émission. Tout moyen de paiement doit être libellé à l'ordre de : Fructipierre.

#### (ix) Jouissance des parts

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1er jour du troisième mois à compter de la fin du mois de souscription.

Parts souscrites en :

Octobre 2020 : jouissance au 1er janvier 2021  
Novembre 2020 : jouissance au 1er février 2021  
Décembre 2020 : jouissance au 1er Mars 2021  
Janvier 2021 : jouissance au 1er Avril 2021  
Février 2021 : jouissance au 1er Mai 2021  
Mars 2021 : jouissance au 1er Juin 2021  
Avril 2021 : jouissance au 1er Juillet 2021  
Mai 2021 : jouissance au 1er Aout 2021  
Juin 2021 : jouissance au 1er Septembre 2021  
Juillet 2021 : jouissance au 1er Octobre 2021  
Aout 2021 : jouissance au 1er Novembre 2021  
Septembre 2021 : jouissance au 1er Décembre 2021  
Octobre 2021 : jouissance au 1er Janvier 2022  
Novembre 2021 : jouissance au 1er Février 2022  
Décembre 2021 : jouissance au 1er Mars 2022  
Janvier 2022 : jouissance au 1er Avril 2022  
Février 2022 : jouissance au 1er Mai 2022  
Mars 2022 : jouissance au 1er Juin 2022  
Avril 2022 : jouissance au 1er Juillet 2022  
Mai 2022 : jouissance au 1er Aout 2022  
Juin 2022 : jouissance au 1er Septembre 2022  
Juillet 2022 : jouissance au 1er Octobre 2022  
Aout 2022 : jouissance au 1er Novembre 2022  
Septembre 2022 : jouissance au 1er Décembre 2022  
Octobre 2022 : jouissance au 1er Janvier 2023

Ce différé de jouissance tient compte du délai d'investissement des capitaux sur le marché et du différentiel de taux entre le rendement des actifs immobiliers et les placements de trésorerie.

## **5. CONFLITS D'INTÉRÊTS ET TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS**

La Société de gestion s'est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier et de traiter les conflits d'intérêts.

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne d'AEW doit être informé de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts. Ces conflits d'intérêt sont traités en conformité avec les procédures internes de gestion des conflits d'intérêts mises en place au sein de la Société de gestion.

La Société de gestion garantit un traitement équitable des associés de la SCPI. Conformément à la réglementation, elle agit afin de préserver l'intérêt social et dans l'intérêt des associés de la SCPI.

Aucun investisseur de la SCPI ne bénéficie d'un traitement préférentiel sous réserve des précisions suivantes :

- des remises commerciales peuvent être consenties par la Société de gestion au profit de certains investisseurs (tels que les compagnies d'assurances et les mutuelles), compte tenu de l'importance de leur souscription au capital de la SCPI ; ces remises portent sur la commission de souscription et/ou sur la commission de cession sur les parts et sont supportées par la Société de gestion.
- Par ailleurs, une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.

Par ailleurs, et dans l'hypothèse où un investisseur bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la SCPI fera l'objet d'une information par tout moyen auprès des associés de la SCPI.

#### **6. INTERDICTION DE LA SOUSCRIPTION DE PARTS DE LA SCPI PAR DES « US PERSON » DE LA SCPI**

Il est précisé que les parts de SCPI n'ont pas été, ni ne seront, enregistrées en vertu d'une quelconque réglementation américaine ou auprès d'une quelconque autorité de régulation américaine.

En conséquence :

- les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (ci-après "U.S. Person", tel que ce terme est défini ci-dessous par la réglementation américaine), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de gestion de la SCPI) ;
- toute revente ou cession de parts aux Etats-Unis d'Amérique ou à une "U.S. Person" peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des "U.S. Person" ;
- la Société de gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une "U.S. Person" et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une "U.S. Person". Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;
- tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une "U.S. Person". Tout porteur de parts devenant "U.S. Person" ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de "U.S. Person". La Société de gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une "U.S. Person", ou si la détention de

parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

La définition de "U.S. Person" au sens de la réglementation américaine est disponible à l'adresse suivante : <http://www.law.cornell.edu/cfr/text/17/230.902>. La traduction non officielle française est disponible ci-dessous :

*(1) L'expression "U.S. Person" s'entend de :*

- (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est "U.S. Person" ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S. Person" ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une "U.S. Person" principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des "Investisseurs Accrédités" (tel que ce terme est défini par la "Règle 501(a)" de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

*(2) L'expression "U.S. Person" n'inclut pas :*

- (a) tout compte géré dans le cadre d'un mandat de gestion ou compte analogue (autre qu'une succession ou une fiducie) détenu au profit ou pour le compte d'une personne n'étant pas "U.S. Person" par un opérateur en bourse ou tout autre représentant organisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute succession dont le représentant professionnel agissant en tant qu'exécuteur ou administrateur est une "U.S. Person" si (i) un exécuteur ou un administrateur de la succession qui n'est pas "U.S. Person" a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs de la succession et si (ii) la succession n'est pas soumise au droit américain ; (c) toute fiducie [trust] dont le représentant professionnel agissant en tant que fiduciaire [trustee] est une "U.S. Person" si un fiduciaire qui n'est pas "U.S. Person" a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs constituant la fiducie, et si aucun bénéficiaire de la fiducie (et aucun constituant si la fiducie [trust] est révocable) n'est une "U.S. Person" ; (d) un plan d'épargne salariale géré conformément à la loi d'un Etat autre que les Etats-Unis d'Amérique et conformément aux pratiques et à la documentation d'un tel Etat ; (e) toute agence ou succursale d'une "U.S. Person" établie en dehors des Etats-Unis d'Amérique si l'agence ou la succursale (i) a une activité commerciale réelle ou autorisée et (ii) exerce des activités d'assurance ou de banque et est soumise à la réglementation locale en matière d'assurance et d'activités bancaires dans la juridiction où elle est établie ; (f) le Fonds Monétaire International, la Banque Internationale pour la Reconstruction et le Développement, la Banque Inter-Américaine pour le Développement, la Banque Asiatique de Développement, la Banque Africaine de Développement, les Nations-Unies et leurs antennes, membres-affiliés et régimes de pension et toute autre organisation internationale, ainsi que ses antennes, membres-affiliés et régimes de pension ; (g) toute entité exclue de la définition de "U.S. Person" sur la base des interprétations ou positions de la SEC ou de ses membres.

#### **7. REGLEMENTATION FATCA**

La loi américaine dite « FATCA » (Foreign Account Tax Compliance Act) a pour objectif de renforcer la lutte contre l'évasion fiscale des contribuables « personnes américaines », au sens de la loi FATCA, détenant des comptes à l'étranger.

Un Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en

vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers a été conclu le 14 novembre 2013 (« l'Accord Intergouvernemental »).

Dans le cadre de l'Accord Intergouvernemental, les institutions financières françaises remplissant certains critères doivent identifier les comptes financiers détenus par des personnes américaines déterminées et transmettre cette information à l'administration fiscale française.

La Société de gestion pourra demander à tout investisseur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations prévues à l'annexe 1 de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour l'application de l'Accord Intergouvernemental.

Chaque investisseur s'engage (i) à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour son application, et (ii) à transmettre à la Société de gestion ou à tout tiers désigné par cette dernière (« le Tiers Désigné ») toutes informations ou attestations requises.

## CHAPITRE II - MUTATIONS - MODALITES DE SORTIE

La cession des parts à titre onéreux peut s'effectuer soit directement par le porteur des parts, soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de gestion dans le cadre du marché organisé des parts.

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

#### a. Registre des ordres

Conformément à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier et aux textes d'application, il est tenu au siège social un registre sur lequel sont inscrits, à peine de nullité, les ordres d'achat et de vente de parts de la SCPI.

#### b. Agrément

Conformément aux dispositions statutaires, la Société de gestion peut exercer son droit d'agrément.

Deux cas peuvent se présenter :

- le cessionnaire est déjà associé ou en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant : la cession est libre,
- le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la Société de gestion. Celui-ci résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande.

Il est toutefois précisé que, dans la généralité des cas, il n'entre pas dans les intentions de la Société de gestion de faire jouer cette disposition des statuts.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé, dans le cadre du registre prévu par l'article L.214-59 du code monétaire et financier, la Société de gestion doit notifier son refus dès que possible et trouver un autre acquéreur (tiers,

Dans l'hypothèse où l'investisseur serait défaillant et ne respecterait pas l'un des engagements visés ci-avant, la Société de gestion pourra prendre les mesures suivantes sans que l'investisseur ne puisse s'y opposer : (i) application des retenues à la source selon les lois, règlements, règles ou accords en vigueur, (ii) rachat forcé des parts de l'investisseur.

Dans le cadre de leurs obligations de déclaration au titre de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour son application, la Société de gestion et le Tiers Désigné peuvent communiquer des informations concernant les investisseurs à l'administration fiscale française.

### 8. AGREMENT

Les nouveaux associés doivent être agréés par la Société de gestion. Cet agrément résulte, soit d'une notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de huit jours à compter de la réception par la Société de gestion du bulletin de souscription accompagné du versement. En cas de refus d'agrément, la Société de gestion procédera au remboursement du souscripteur dans un délai de sept jours ouvrés à compter de la date de notification du refus d'agrément. A défaut d'avoir procédé au remboursement sous ce délai, le souscripteur sera considéré comme agréé.

associé ou Société de gestion) préalablement à la date de confrontation des ordres. Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé dans les autres hypothèses, la Société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

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

#### c. Jouissance des parts - Distribution potentielle de revenus

En cas de cession, l'associé cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit attaché aux parts à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de la société.

Le cessionnaire en acquiert la jouissance à cette même date.

#### d. Modalités communes à toute mutation à titre gratuit

En cas de décès ou de donation à titre gratuit, la mutation des parts est valablement réalisée sur la production à la société de tout certificat de propriété ou acte notarié, justifiant de la mutation.

Les certificats représentatifs de parts détenus le cas échéant par la personne décédée ou le donateur, seront restitués à la société.

#### e. Gestion du risque de liquidité de la SCPI

La société ne garantit pas la revente des parts.

La cession des parts à titre onéreux peut s'effectuer soit directement par le porteur des parts (cession de gré à gré avec un tiers), soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de gestion dans le cadre du marché organisé des parts.

La cession des parts dépend d'une part, de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet et d'autre part, de la faculté pour l'associé de les céder dans le cadre d'une cession de gré à gré à son initiative.

Dans des circonstances normales de marché, l'associé souhaitant sortir de la SCPI peut céder ses parts sur la base du prix d'exécution déterminé par la Société de gestion.

En cas de circonstances exceptionnelles et dans les conditions telles que définies ci-après, la Société de gestion peut être amenée à suspendre l'inscription d'ordres et/ou à annuler des ordres inscrits sur le registre.

En cas de blocage du marché des parts et dans les conditions telles que définies ci-après (voir le paragraphe "blocage du marché des parts"), la Société de gestion peut être amenée à convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire et lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

#### **f. Interdiction de la cession de parts de la SCPI à des "US Person"**

Il est rappelé que :

- les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (ci-après "U.S. Person", tel que ce terme est défini ci-avant), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de gestion de la SCPI) ;
- toute revente ou cession de parts de la SCPI aux Etats-Unis d'Amérique ou à une "U.S. Person" peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons" ;
- la Société de gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une "U.S. Person" et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une "U.S. Person". Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;
- tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une "U.S. Person". Tout porteur de parts devenant "U.S. Person" ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de "U.S. Person". La Société de gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une "U.S. Person", ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

#### **g. FATCA**

Les dispositions mentionnées ci-avant sont applicables aux cessionnaires quelles que soient les modalités de la mutation.

## **2. MARCHE ORGANISE DES PARTS**

Conformément à la loi et aux textes d'application, il est tenu au siège de la société, un registre des ordres d'achat et de vente. La confrontation des ordres d'achat et de vente permet de déterminer le prix d'exécution.

### **a. Enregistrement des ordres**

La Société de gestion vérifie la validité des ordres qu'elle reçoit directement ou qui lui sont transmis par des intermédiaires et les horodate aux fins d'enregistrement en respectant l'ordre chronologique. Les ordres peuvent être adressés à la Société de gestion par courrier avec demande d'accusé de réception.

### **b. Prise en compte des ordres**

#### (i) Prise en compte des ordres d'achat de parts

Pour acheter des parts de SCPI, il convient de compléter un mandat d'achat de part et de l'adresser à la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. Pour qu'un ordre puisse être pris en compte, il convient de déterminer :

- un prix maximum d'achat (frais inclus) ;
- le nombre de parts souhaitées ;
- si une exécution partielle de l'ordre est acceptée ;
- la durée de validité de l'ordre exprimée en nombre de confrontations ; à défaut, l'ordre participera à trois confrontations successives.

En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert par le versement d'une somme correspondant au prix maximum d'achat (frais inclus). Toutefois, si l'investisseur bénéficie de la garantie de couverture délivrée par une Banque Populaire ou un distributeur agréé par la Société de gestion, il est dispensé de cette formalité.

Toutefois, seuls les ordres reçus au plus tard avant 16 heures le vendredi précédant la confrontation, accompagnés d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de trois mois, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, seront pris en compte pour la confrontation considérée.

#### (ii) Prise en compte des ordres de vente

Pour céder des parts, il convient de compléter le mandat de vente de parts relatif à la SCPI en précisant :

- le prix minimum de vente (frais inclus) ;
- le nombre de parts à la vente ;
- l'acceptation ou non d'une exécution partielle ;
- la désignation de la Société de gestion pour procéder à la déclaration et au paiement de l'éventuelle plus-value sur cession de parts auprès du Trésor Public, la somme ainsi acquittée est alors déduite du produit de la vente. Toutefois, seuls les ordres reçus au plus tard avant 16 heures le vendredi précédant la confrontation seront pris en compte pour la confrontation considérée.

Enfin, il conviendra de faire authentifier la signature du ou des cédants auprès d'un établissement bancaire, de la mairie ou d'un officier d'état civil ou de joindre une copie d'une pièce d'identité en cours de validité.

Depuis le 1er janvier 2004, la déclaration et l'acquittement de l'éventuelle plus-value dégagée lors de la cession des parts sont réalisés par la Société de gestion pour le compte du vendeur.

Le montant de l'impôt acquitté est alors déduit du prix de vente des parts cédées. Il en est de même pour les éventuelles plus-values dégagées lors de la cession d'actifs par la SCPI.

### c. Nombre de parts

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

### d. Valeur des ordres - Frais

Le prix indiqué par le donneur d'ordre s'entend frais inclus, ces frais étant à la charge de l'acquéreur.

Les frais comprennent les droits d'enregistrement (5 % du prix d'exécution) revenant au Trésor Public et la commission de cession (3,33% HT (soit 4,00 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'exécution) perçue par la Société de gestion lors de la cession de chaque part échangée par le biais du registre. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur. Ne sont enregistrés que les ordres d'achat à prix maximum et les prix de vente à prix minimum.

### e. Durée de validité des ordres

Les ordres d'achat peuvent préciser une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. Par défaut, la durée de validité des ordres d'achat correspond à trois confrontations (soit trois mois).

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre sera préalablement informé de ce délai sur le formulaire de demande de cession. Ce délai pourra être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.

### f. Couverture des ordres d'achat

La Société de gestion peut subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement des fonds correspondant au montant de l'ordre frais compris sur un compte spécifique ouvert dans les livres de la SCPI et annuler les ordres inscrits si elle n'a pas constaté au crédit du compte ouvert à cet effet, l'encaissement du montant prévisionnel de ladite transaction et des frais afférents 24 heures au moins avant la date de confrontation.

### g. Modification et annulation des ordres

Le donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre augmente le prix minimum de vente ou diminue le prix maximum d'achat, augmente la quantité de parts, modifie le sens de son ordre.

### h. Prix et conditions d'exécution des ordres

#### (i) Date de fixation

Le prix d'exécution est déterminé à l'issue d'une période mensuelle d'enregistrement des ordres. La Société de gestion fixe le prix le dernier mercredi ouvré du mois à 16 heures (étant précisé qu'en cas de mercredi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu). Pour être pris en compte au titre de la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus par la Société de gestion au plus tard avant 16 heures le vendredi précédant le jour de détermination du prix d'exécution. À défaut, ils participeront à la confrontation suivante.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de gestion 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 courrier pour les donneurs d'ordres, sur le site internet de la Société de gestion : [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) et dans le cadre du Bulletin Semestriel d'Informations pour les intermédiaires et le public.

#### (ii) Modalité et fixation du prix

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

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

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

#### (iii) Exécution des ordres

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

Les ordres d'achats inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas sont exécutés en priorité. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription.

#### (iv) Versements des fonds

Acquéreur : si le donneur d'ordre ne dispose pas de la garantie de couverture d'un intermédiaire dûment référencé auprès de la Société de gestion, et pour que l'ordre puisse être valablement inscrit sur le "registre des ordres", AEW, devra avoir constaté au crédit du compte ouvert à cet effet au nom de la SCPI, l'encaissement du montant prévisionnel de ladite transaction et des frais afférents 24 heures au moins avant la date de confrontation. Si l'ordre n'est pas exécuté, les sommes versées et n'emportant aucune rémunération au profit du donneur d'ordre seront remboursés dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la date de péremption de l'ordre.

Vendeur : dès lors qu'un ordre de vente est exécuté lors d'une confrontation mensuelle, le cédant sera crédité du montant lui revenant (nombre de parts cédées x prix d'exécution déterminé), déduction faite des éventuelles retenues à grever dans un délai de quinze jours. S'il a retenu un paiement par chèque, le délai peut être plus long en fonction des délais postaux et d'encaissement.

### i. Information du public

La Société de gestion met à la disposition du public les informations suivantes : dernière valeur de réalisation approuvée par les associés, dernier prix d'exécution et quantité de parts échangées, revenu distribué prévisionnel pour l'année en cours, les cinq ordres d'achat les plus élevés et les cinq ordres de vente les plus bas de la période de rapprochement en cours.

Les associés et les tiers peuvent obtenir ces informations auprès de la Société de gestion.

Les associés et les tiers peuvent obtenir ces informations auprès de la Société de gestion et sur le site internet : [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

### j. Suspension de l'inscription des ordres Annulation des ordres inscrits sur le registre

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

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre

et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou les intermédiaires.

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

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

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

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

### **3. CESSION DE GRE A GRE**

Il est rappelé que toute transaction effectuée directement entre les intéressés est considérée comme une opération réalisée sans intervention de la Société de gestion.

#### **a. Modalités**

Toute mutation de part est valablement réalisée à l'égard de la SCPI et des tiers à la date de son inscription sur le registre des Associés.

Cette inscription sera opérée après signification dans la forme prévue par l'article 1690 du Code civil des pièces suivantes, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation et justification du paiement du droit d'enregistrement :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire accompagnée d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds.

Il appartient aux parties de soumettre la cession à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente et de déclarer et régler, le cas échéant, l'imposition afférente à l'éventuelle plus-value sur cession de parts.

Les certificats nominatifs, s'ils sont créés, doivent être restitués impérativement à la Société de gestion préalablement à la transcription sur le registre des cessions.

#### **b. Frais**

Lors de chaque transfert sans intervention de la Société de gestion, il est perçu, à titre de remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier, une somme forfaitaire de 150 euros HT (soit 180 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par dossier de cession, quel que soit le nombre de parts.

## **CHAPITRE III - FRAIS**

La Société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies :

### **1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION**

Pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux, une commission de souscription de 7,529% HT (soit 9,03% TTC au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,279 % HT (soit 7,53 % TTC), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % HT (soit 1,50% TTC), à la recherche des investissements.

### **2. COMMISSION DE GESTION ANNUELLE**

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9 % HT (soit 10,8% TTC au taux de TVA en vigueur) hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

### **3. COMMISSION DE CESSION SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS**

Pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixé à 2,5 % H.T. (soit 3% TTC au taux de TVA en

vigueur) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

### **4. COMMISSION SUR LA RESTRUCTURATION D'IMMEUBLES**

Pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision pour gros entretien : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de gestion.

Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la Société, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.

### **5. COMMISSION DE CESSION SUR LES PARTS DE LA SCPI**

#### **Transfert de parts sans intervention de la Société de gestion (ou intervenant par voie de succession ou donation)**

Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par dossier de cession, succession ou donation, quel que soit le nombre de parts.

#### **Transfert de parts avec intervention de la Société de gestion**

Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de

la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 3,33% HT (soit 4,00 % TTC au taux de TVA en vigueur) de la somme revenant au cédant est supportée par l'acquéreur (à laquelle s'ajoutent les 5 % de droits d'enregistrement dûs au Trésor Public).

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire.

## CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

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

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées:

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

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, par un avis de convocation inséré dans le BULLETIN D'ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES (BALO) et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

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

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, la forme de la société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jours, heures et lieux de l'assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale par les dirigeants de la société, accompagnés des documents auxquels ces produits se réfèrent.

Outre l'ordre du jour, l'Associé reçoit :

- le rapport de la Société de gestion,
- le ou les rapports du Conseil de surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L 214 -103 du Code monétaire et financier, l'état du patrimoine, le compte de résultat, l'annexe aux comptes, le cas échéant, les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- un formulaire de vote par correspondance et une formule de procuration.

Pour le calcul de quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la société trois jours avant la réunion de l'assemblée conformément à l'article 32 des statuts. Les formulaires de vote par correspondance ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention, sont considérés comme des votes négatifs.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze

Il est par ailleurs précisé que des remises commerciales peuvent être consenties par la Société de gestion et/ou les distributeurs au profit de certains investisseurs ; ces remises portent sur la commission de souscription et/ou sur la commission de cession sur les parts et sont supportées par la Société de gestion et/ou les distributeurs.

La Société de gestion peut également, le cas échéant, rétrocéder une partie de la commission de souscription et/ou de la commission de cession sur les parts aux distributeurs de la SCPI.

jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Un ou plusieurs Associés détenant au moins 5 % du capital social ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions lors des Assemblées Générales.

Toutefois, lorsque le capital de la société 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 cent pour les 760.000 premiers euros ;
- 2,5 pour cent pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros ;
- 0,5 pour cent pour le surplus du capital.

La demande d'inscription accompagnée des projets de résolutions doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

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

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts du capital social qu'il détient.

Aux termes de la loi, pour délibérer valablement, les Assemblées Générales doivent remplir les conditions suivantes :

#### a. Assemblée Générale Ordinaire

Les Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance doivent détenir au moins le quart du capital social sur première convocation.

#### b. Assemblée Générale Extraordinaire

Les Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, doivent détenir au moins la moitié du capital social sur première convocation.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

#### c. Consultation par correspondance

La Société de gestion peut consulter par écrit les Associés dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

## **2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN**

### **a. Répartition des bénéfices**

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice de l'exercice est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions et notamment celles pour gros entretien, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux amortissements et provisions et notamment celles pour gros entretien, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

### **b. Provision pour gros entretien**

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

### **c. Distributions potentielles des acomptes sur dividendes**

La Société de gestion a qualité pour décider de la mise en paiement d'un ou plusieurs acomptes, à valoir sur les dividendes, et pour fixer le montant et la date de répartition, au prorata des droits de chaque Associé et de la date en mise en jouissance des parts. Cette faculté est offerte à la Société de gestion, sous la réserve qu'un état du patrimoine établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le Commissaire aux Comptes de la société fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

## **3. REGIME FISCAL MIS A JOUR AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018**

### **a. Avertissement**

Le régime fiscal indiqué ci-dessous est à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Il est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement les souscripteurs domiciliés ou établis fiscalement en France.

Le régime dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps, il est

donc recommandé aux associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question.

### **b. Détermination du revenu imposable**

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu à l'Article 8 du Code Général des Impôts, selon lequel les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la société, mais imposés au nom personnel des associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

1. L'Associé (personne physique ou morale) est personnellement soumis à l'impôt sur le revenu, ou à l'impôt sur les sociétés, pour la quote-part des résultats sociaux lui revenant laquelle correspond à ses droits dans la SCPI, y compris lorsque les bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve. L'associé personne physique sera, en sus de l'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux sur ces revenus.

2. L'associé personne physique agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé est imposé à raison :

- de la quote-part de revenus tirés de la location des immeubles par la SCPI lui revenant, dans la catégorie des revenus fonciers ;

- de la quote-part lui revenant dans les plus-values immobilières éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI. En pratique, la SCPI acquitte pour le compte des porteurs de parts personnes physiques l'impôt et les prélèvements sociaux dus par eux à raison de la transaction, au prorata de leurs droits. Le montant ainsi réglé pour leur compte est ensuite déduit des distributions de tout ou partie du produit des cessions immobilières ou, le cas échéant, de revenus faites aux associés dans les conditions définies à l'article 41 des statuts.

- de la quote-part lui revenant dans les produits financiers de la SCPI. Les produits financiers proviennent, en l'état actuel de l'exploitation de la société, essentiellement de la rémunération de la trésorerie permanente de la société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, report à nouveau, trésorerie en instance d'investissement, etc.).

#### **2.1. Revenus fonciers**

Les revenus fonciers correspondent, pour l'essentiel, aux loyers et produits annexes encaissés par la SCPI après déduction :

- des frais de gérance et de gestion ;
- des frais d'entretien et de réparation ;
- des frais d'assurance et de contentieux ;
- des taxes foncières et annexes ;
- et des frais financiers liés à l'emprunt éventuellement souscrit par la SCPI.

En outre, si un emprunt a été souscrit pour acquérir les parts de SCPI, les intérêts sont également déductibles des revenus fonciers.

Les éventuels déficits fonciers résultant des dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10.700 €. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, les associés doivent conserver leurs parts pendant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée. Les montants dépassant cette limite ainsi que les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.



## 2.2. Micro-foncier

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Dans cette hypothèse, les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ». Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Ainsi, les intérêts afférents à un emprunt souscrit pour l'acquisition des parts de SCPI ne sont pas déductibles en régime micro foncier. Dans ce cas, il pourrait être opportun de renoncer au régime du micro foncier pour pouvoir déterminer le revenu imposable dans les conditions de droit commun et déduire de ce fait les intérêts d'emprunt.

Le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissements locatifs, sauf lorsqu'il s'agit de parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu Duflot-Pinel, Scellier (sauf intermédiaire et ZRR) ou Malraux (régime après 2009).

Lorsque vous détenez des parts de SCPI qui étaient éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissement locatif mais que vous ne bénéficiez plus desdites réductions, leur détention ne fait plus obstacle au micro-foncier, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions applicables.

Le régime du micro foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

## 2.3. Revenus des placements de trésorerie ou d'épargne bancaire

Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la Société de gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les

produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017). L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source (qui correspond donc à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés:

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

## 2.4. Plus-values de cession de parts

En cas de revente des parts par une personne physique, agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, les plus-values éventuellement dégagées sont imposées selon le régime des plus-values immobilières.

D'une façon générale, la plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit:

Durée de la détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Pour l'impôt sur le revenu	Pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6 <sup>ème</sup> année à la 21 <sup>ème</sup> année	6%	1,65%
22 <sup>ème</sup> année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année		9%

Ainsi, les plus-values sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % après déduction d'un abattement pour durée de détention aboutissant à une exonération au bout de 22 ans.

Une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 € est applicable pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros.

Pour l'assiette des prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est calculé différemment et l'exonération n'est acquise qu'au bout de 30 ans. Le taux des prélèvements sociaux s'élève à 17,2 % au jour de la présente note.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI (hors gré à gré), la Société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt en le prélevant sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la Société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Les associés résidents fiscaux français détenant des parts de SCPI dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis soit à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), soit à l'impôt sur les sociétés (IS).

Dans ce cas, les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

Les modalités relatives aux plus-values immobilières sont définies au Titre 10 des statuts ainsi libellé : Cessions d'actifs par la Société : régime des plus-values immobilières.

#### Article 41

En cas de cession par la société d'actifs entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts, il sera procédé à un appel de fonds par la Société auprès des associés débiteurs de l'impôt, selon des modalités définies par la Société de gestion.

Si tous les associés concernés n'ont pas versé à la Société le montant de l'impôt au plus tard à la date à laquelle la Société est tenue de verser cet impôt au Trésor ou s'ils ne remboursent pas ces sommes à la Société dans un délai d'un mois, il sera procédé de la façon suivante :

1° Si le compte de plus-values inscrit au bilan de la société est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine Assemblée Générale de répartir entre tous les associés quel que soit leur régime fiscal un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le revenu et résidant en France ; cette distribution sera affectée, pour les associés concernés, au remboursement de leur dette à l'égard de la Société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte.

2° Si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé à l'égard de la Société sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche ; cette même modalité sera également appliquée dans le cas où l'application de la disposition figurant au para- graphe 1° ci-dessus ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.

Pour l'application des deux paragraphes qui précèdent, dans le cas où une cession de parts interviendrait entre la date de la cession d'un actif par la Société et la date de distribution

par la Société des sommes susvisées, comme dans le cas où plusieurs cessions de parts interviendraient dans ce délai, ou encore dans le cas où plusieurs cessions d'actif et plusieurs cessions de parts interviendraient avant la date de distribution par la Société des sommes susvisées, chacun des associés successifs aura droit à la quote-part de la distribution destinée à couvrir, en tout ou en partie, l'impôt sur la plus-value dont il est redevable.

3° Dans le cas où aucune distribution ne pourrait être faite pour permettre la compensation totale avec les sommes dues par les associés à la Société, celles-ci porteront intérêts à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du paiement par la Société de l'impôt, au taux d'intérêt légal tel que prévu au terme de la loi 75-619 du 11 juillet 1975.

4. L'associé personne morale sera imposé à raison de sa part dans les bénéfices déterminée selon les règles définies, notamment aux articles 38 et 39 du Code Général des Impôts. La société détermine chaque année le montant du revenu net imposable. Elle adresse à chaque porteur un relevé individuel indiquant le montant de sa quote-part.

#### Associé personne physique non domicilié 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 (les prélèvements sociaux ne sont pas applicables). A compter du 17 août 2012, les contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles à ce prélèvement, soit au total 17,2% sont également dues par les contribuables domiciliés hors de France. Sauf exonération, lorsque les cessions de parts de SCPI génèrent, après application de l'abattement pour durée de détention, une plus-value dont le montant est supérieur à 50 000 €, cette plus-value est soumise à une surtaxe dont le taux varie entre 2% et 6% selon le 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 cession de parts effectuées avec l'intervention 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 30 ans, le cédant n'a pas à désigner un représentant accrédité, il peut donner mandat à la Société de gestion 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 correspondant 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.

#### c. Impôt sur la fortune immobilière

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (article 964 et suivants du Code général des impôts).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2018 sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1er janvier.

A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts (nous attirons votre attention sur le fait notamment qu'à compter de 2018 des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux, CGI art. 974, II).

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Dans l'hypothèse du démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1er juillet 2002, usufruitier et nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI). S'agissant des modalités déclaratives, à compter de 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus.

La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration de revenus.

#### 4. CONVENTIONS SPECIFIQUES

Toute convention intervenant entre la société et la Société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

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.

#### 5. DEMARCHAGE FINANCIER ET PUBLICITE

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

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du Code monétaire et financier (établissements de crédit, entreprises d'investissements, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers, dès lors qu'ils ont été mandatés par ces derniers).

Seules peuvent faire l'objet de 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 au capital, ce qui est le cas de la SCPI Fructipierre (article 15 des statuts de la SCPI tel que modifié par l'assemblée générale de la SCPI du 23 juin 2004).

Le démarchage financier pour placer les parts de la SCPI peut être effectué par le réseau Banque Populaire, d'autres établissements bancaires et des conseillers en

investissements financiers ayant conclu des conventions de distribution avec AEW.

La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-192 et 422-221 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

#### 6. INFORMATIONS PERIODIQUES

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin semestriel et le rapport annuel.

##### a. Bulletin semestriel d'information

Le bulletin semestriel contient notamment conformément à l'Instruction AMF DOC 2019-04 :

- 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,
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée
- 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 semestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

Le bulletin semestriel est disponible dans les 45 jours suivant la fin de chaque semestre, sur le site internet de la Société de gestion : [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

##### b. Rapport annuel

Le rapport annuel comporte :

- Le rapport de gestion qui rend compte de l'évolution du capital, des principales caractéristiques des émissions de parts ainsi que les conditions de fonctionnement du marché des parts, de l'évolution (acquisition et cession) et de l'évaluation du patrimoine immobilier, des conditions d'exploitation du patrimoine immobilier (taux d'occupation exprimé en moyenne annuelle et vacances significatives de locaux).
- Le rapport du Conseil de surveillance.
- Les rapports du Commissaire aux Comptes.
- Les documents comptables (état du patrimoine, compte de résultat et annexes aux comptes).
- Les projets de résolutions.

Le rapport annuel est envoyé aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale annuelle de la SCPI au minimum 15 jours avant la réunion de ladite Assemblée Générale.

Conformément à l'article 421-34 du RG AMF, seront le cas échéant incluses dans les documents périodiques mentionnés ci-avant les informations suivantes :

- 1° Le pourcentage d'actifs de la SCPI qui feraient l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
  - 2° Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SCPI.
  - 3° Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de gestion pour gérer ces risques.
  - 4° Tout changement du niveau maximal de levier auquel la SCPI peut recourir (ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SCPI donnés en garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier).
  - 5° Le montant total du levier auquel la SCPI a recours.
- Ces informations sont également disponibles sur le site internet : [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

## CHAPITRE V - ADMINISTRATION - CONTROLE - INFORMATION DE LA SOCIETE

### 1. LA SOCIETE

**DÉNOMINATION SOCIALE**  
FRUCTIPIERRE

**NATIONALITÉ**  
Française.

**SIÈGE SOCIAL**  
43, Avenue Pierre Mendès France 75013 Paris.

**FORME - LÉGISLATION**  
La Société FRUCTIPIERRE a le statut de Société Civile de Placement Immobilier autorisée à procéder à une offre au public.

Elle est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants, et L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, et tous textes subséquents.

Elle est régie également par les dispositions du plan comptable des Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public.

**STATUTS**  
Les statuts de la Société sont déposés chez Maître Christophe PRUD'HOMME, Notaire associé à Paris (2ème) 50, rue Etienne Marcel.

**IMMATRICULATION**  
La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro :  
RCS Paris 340 846 955  
SIRET 340 846 955 00052  
APE 6820B.

La Société a été immatriculée le 7 avril 1987.

**DURÉE DE LA SOCIÉTÉ**  
La durée de la société est fixée à 99 ans, à dater de son immatriculation le 7 avril 1987, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux statuts.

**OBJET SOCIAL**  
La société a pour objet :

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

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

Il est précisé à cet égard que, pour la réalisation des travaux de construction ou de reconstructions d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, celle-ci devra impérativement conclure, ou faire conclure par la société propriétaire des immeubles concernés dès lors qu'elle est contrôlée dans les conditions définies ci-après, un contrat de promotion immobilière conforme aux dispositions des articles 1831-1 et suivant du Code civil avec un professionnel

de la construction immobilière agissant en qualité de promoteur.

La Société 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.

Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :

- à titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la société ;
- à titre accessoire :
  - des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.

Il est par ailleurs fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul des ratios indiqués ci-dessus.

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

**EXERCICE SOCIAL**  
L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

**CAPITAL**  
Le capital statutaire s'établit à 500 000 000 euros.  
Le capital initial ressortait à 152 449 euros.  
Le capital effectif est de 409 157 255 euros.

### 2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance assiste la Société de gestion. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la Société.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de quinze membres au plus, choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans. Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de surveillance, la Société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs. La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Seront élus membres du Conseil de surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée.

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

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.

Liste des membres du Conseil de surveillance suite à l'Assemblée Générale du 28 juin 2024

MEMBRES DU CONSEIL	NOMINATION	ECHEANCE - CLOTURE DE L'EXERCICE
AAAZ Représentée par Madame Marie-Dominique BLANC-BERT	AGM 28-06-2024	31.12.2026
BPCE VIE Représentée par Monsieur Nicolas DENOJEAN	AGM 28-06-2024	31.12.2026
B4 INVEST Représentée par Monsieur Philippe BADE	AGM 28-06-2024	31.12.2026
LES 3 SOLEILS Représentée par Monsieur Bernard FERSTLER	AGO 16-06-2023	31.12.2025
Monsieur Jean-Luc BRONSART	AGM 28-06-2024	31.12.2026
Monsieur Jean-Marc ETIENNE	AGM 28-06-2024	31.12.2026
IPBP Représentée par Monsieur Emmanuel LAVENTURE	AGM 29-06-2022	31.12.2024
Monsieur Jérôme JUDLIN	AGM 28-06-2024	31.12.2026
Monsieur Olivier KIMMEL	AGM 28-06-2024	31.12.2026
Monsieur Bruno NEREGOWSKI	AGM 28-06-2024	31.12.2026
Monsieur Jean-Philippe RICHON PRESIDENT	AGO 16-07-2023	31.12.2025
SCI FRUCTIDOR Représentée par Monsieur Patrick FEGER	AGM 28-06-2024	31.12.2026
SCI GAIA Représentée par Monsieur André PERON	AGM 28-06-2024	31.12.2026
Monsieur Philippe STEIN	AGM 28-06-2024	31.12.2026
Monsieur Richard VEBER	AGM 28-06-2024	31.12.2026
AAAZ Représentée par Madame Marie-Dominique BLANC-BERT	AGM 28-06-2024	31.12.2026
BPCE VIE Représentée par Monsieur Nicolas DENOJEAN	AGM 28-06-2024	31.12.2026
B4 INVEST Représentée par Monsieur Philippe BADE	AGM 28-06-2024	31.12.2026

### 3. AUTRES ACTEURS

#### 3.1 La Société de gestion

##### PRÉSENTATION

La SCPI Fructipierre est gérée par la société AEW, désignée à cet effet dans les statuts.

##### DÉNOMINATION SOCIALE

AEW.

##### SIÈGE SOCIAL

43, Avenue Pierre Mendès France 75013 Paris.

##### NATIONALITÉ

Française.

##### FORME JURIDIQUE

Société par actions simplifiée.

##### REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

Paris 329 255 046.

##### AGRÈMENTS DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Agrément GP n° 07 00043 en date du 10 juillet 2007 délivré par l'Autorité des marchés financiers - Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

##### CAPITAL ET FONDS PROPRES RÉGLEMENTAIRES

2 328 510 euros divisé en 77.617 actions ordinaires d'une valeur nominale de 30 euros chacune entièrement libérées détenues en totalité par AEW EUROPE.

La Société de gestion respecte les exigences prévues par l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM (transposées en droit français par l'article 317-2 du RG AMF) et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

##### OBJET

La Société a pour objet de réaliser pour le compte de tiers, en France et à l'étranger :

- L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers et sur la base du périmètre du programme d'activité approuvé par cette dernière,
- La gestion d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour le compte de tiers,
- La réalisation d'études, la prestation de services, la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier, en instruments financiers et autres placements
- immobiliers et financiers, et plus généralement, le conseil, l'ingénierie et l'assistance en matière patrimoniale,
- La création, la gestion et la commercialisation de toutes sociétés ou autres organismes (en ce compris tous fonds d'investissements alternatifs et sociétés détenues par lesdits fonds) ayant pour activité :
  - l'acquisition et la gestion d'immeubles en direct ou sous forme de parts ou d'actions de sociétés et notamment la création et la gestion de sociétés civiles de placement immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier et d'organismes professionnels de placement collectif

immobilier, tels que régis par le Code monétaire et financier,

- l'acquisition et la gestion d'un patrimoine forestier et notamment la création et la gestion de sociétés d'épargne forestière régies par le Code monétaire et financier,
  - l'acquisition et la gestion de biens à destination agricole ou forestière, et notamment, la création et la gestion de groupements forestiers régis par le Code forestier, et de toute société autre que d'épargne forestière se rapportant à cet objet.
- La valorisation des actifs détenus directement ou indirectement par tous fonds d'investissement alternatifs,
  - La recherche, l'étude et la mise au point de programmes immobiliers, l'acquisition, la gestion et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,
  - La constitution ou l'acquisition, la gestion, l'équipement, l'aménagement, la conservation et la vente de massifs forestiers ou d'exploitations agricoles et d'immeubles ruraux pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,
  - La prospection et la réunion des capitaux nécessaires au financement de programmes immobiliers, forestiers, agricoles et ruraux,
  - La mise en location d'immeubles pour le compte de tiers, incluant la recherche de locataires, ou de locaux, en France ou à l'étranger, la négociation des baux, le suivi commercial des locataires, l'encaissement et le recouvrement des loyers par voie amiable ou contentieuse,
  - L'intermédiation en vue de l'acquisition, la vente d'immeubles ou de leur location,
  - La gestion immobilière de tous immeubles à usage d'habitation et/ou professionnel, à usage de bureaux ou de commerces ou de toute autre activité, ces activités pouvant s'exercer dans le cadre de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970,
  - La gestion ou le conseil et l'assistance à la gestion de fonds de créances immobilières et en relation avec ces activités, le recouvrement amiable et judiciaire de créances pour le compte de tiers, dans le cadre des lois et règlements applicables,
  - La direction de projets immobiliers et le conseil en matière de travaux pour le compte de propriétaires, en ce compris la réalisation de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée,
  - L'assistance des sociétés patrimoniales, notamment la gestion de revenus locatifs, ou de la trésorerie en attente de placement ou d'utilisation à des fins d'entretien ou d'amélioration de l'état des immeubles gérés,
  - Toutes opérations de nature à assurer la pérennité technique des immeubles,
  - La prise de participation ou d'intérêt par tous moyens sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés ou entreprises commerciales ou civiles, de droit français

ou étranger, ayant un objet social et un activité se rapportant au secteur immobilier, forestier ou agricole, étant précisé que cette prise de participation ou d'intérêt pourra être également effectué par la société pour son propre compte,

- Toutes opérations, démarches, formalités et diligences en vue de la constitution définitive, de la gestion et de la liquidation de toute société,

Et plus généralement, en France comme à l'étranger, toutes activités de conseil, toutes opérations industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières (à l'exclusion de toutes opérations commerciales d'achat et de vente d'immeubles, de forêts, de terres agricoles), toutes opérations se rattachant au présent objet ou tout autre objet similaire ou connexe ou susceptible d'en faciliter l'extension ou le développement.

#### **ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

##### **Président de la société :**

Monsieur Raphael BRAUT

##### **Directeur Général :**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

##### **Obligations**

La Société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la SCPI. Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi et les statuts, des autres organes de la Société.

La Société de gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 19 des statuts de la SCPI.

Sa rémunération est fixée par l'article 21 des statuts de la SCPI.

Dans le cadre de sa mission, la Société de gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

### **3.2 Dépositaire**

Le dépositaire désigné par les Associés réunis en Assemblée Générale le 15 mai 2014 est la SOCIETE GENERALE, S.A. Son mandat est d'une durée indéterminée.

Les conditions de sélection du Dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable au Conseil de surveillance.

Dans le cadre de sa mission, le dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF.

À ce titre, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire exerce les trois missions suivantes :

#### **(i) Suivi des flux de liquidités de la SCPI**

Le dépositaire :

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

#### **(ii) Garde des actifs de la SCPI**

Le dépositaire :

- assure, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;
- pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété de la SCPI et en tient le registre.

#### **(iii) Contrôle de la Société de gestion et de la SCPI**

Le dépositaire :

- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
- 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 ;
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

Le dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (i) et au (iii) ci-avant.

Le dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visées au (ii) ci-avant dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la SCPI ou à l'égard des porteurs de parts :

- de la perte par le dépositaire, ou par un tiers auquel la conservation a été déléguée, des instruments financiers conservés.

Il est précisé à cet égard que la délégation à un tiers de la garde des actifs de la SCPI n'exonère pas le dépositaire de sa responsabilité (articles L. 214-102-1 et L214-24-28 du Code monétaire et financier applicables à la SCPI).

Par ailleurs, en cas de perte d'instruments financiers conservés, le dépositaire restitue à la SCPI des instruments financiers, y compris des instruments du marché monétaire, de type identique ou leur équivalent en valeur monétaire sans retard inutile. La responsabilité du dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.

- de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.

La responsabilité du dépositaire à l'égard des porteurs de parts de la SCPI peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le dépositaire, la Société de gestion et les porteurs de parts.

En cas de mise en jeu de la responsabilité du dépositaire, l'indemnisation ne pourra excéder la valeur des actifs concernés à la date de la survenance du dommage.

### 3.3 Commissaire aux comptes

Conformément aux statuts, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

Les Associés, réunis en Assemblée Générale le 21 juin 2019, ont renouvelé le mandat de KPMG SA, dont le siège social est Tour EQHO, 2 Avenue Gambetta, 92066 Paris La Défense, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, représenté par Pascal LAGAND. Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

Les associés, réunis en Assemblée Générale le 13 juin 2017, ont désigné en qualité de commissaire aux comptes Suppléant SALUSTRO REYDEL (représenté par Monsieur Nicolas Duval-Arnould), en remplacement de KPMG Audit FSII, compte tenu de la fusion-absorption de KPMG Audit FSII par KPMG SA effective depuis fin janvier 2017, pour une durée de six exercices.

Ils sont chargés notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de gestion, de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

À cet effet, ils peuvent, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes par la Société de gestion ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils font toutes observations à la Société de gestion concernant les comptes, en font part aux associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à laquelle ils sont convoqués. Ils font un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières.

### 3.4 Expert externe en évaluation

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, l'expert externe en évaluation de la SCPI, nommé par l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2024, pour une durée de 5 ans, est la société Cushman & Wakefield Valuation France.

Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

L'expert externe en évaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus par la SCPI. Dans ce cadre, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans ; par ailleurs, la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque année.

A cet égard, une convention est passée entre l'expert externe en évaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'expert externe en évaluation et détermine les termes de sa rémunération.

## 4. INFORMATION

Monsieur Didier DEGRAEVE, Responsable de l'Information des SCPI gérées par AEW, est chargé de l'information.

Adresse : 43, Avenue Pierre Mendès France 75013 Paris.  
Email : relation.commerciale@eu.aew.com  
Téléphone : 01 78 40 33 03

### Visa de l'Autorité des marchés financiers

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 21-20 en date du 28 décembre 2021. Cette note a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



# ANNEXE : Caractéristiques environnementales et/ou sociales

## Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : FRUCTIPIERRE  
Identifiant d'entité juridique : 969500DE4BWQLPVYDV38

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<p><input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contient une proportion de 63% d'investissements durables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> avec un objectif social</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.</p>

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

### Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

- **Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000m<sup>2</sup>, de 40% avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue.**  
Toutes les nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit énergétique et un plan d'action énergétique a été défini à l'acquisition, permettant de réduire les consommations de 40% d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisés progressivement.
- **Reduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols**  
100% des nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis.
- **Amélioration de la performance ESG globale en exploitation**
  - o **Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in Progress »**  
Des plans d'action avec le cas échéant, les capex associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in Progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in Progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter de juillet 2023. Les notations ESG des actifs n'ont pas été modifiées au titre de l'année 2023. La note moyenne de la poche « best in progress » n'a donc pas évolué sur cette période.

- **Maintien à minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in Class ». De même des plans d'action, avec le cas échéant les capex associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.**

100% des actifs de la poche « Best in class » ont maintenu leur notation au titre de l'année 2023.

- **Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)**

100% des actifs du portefeuille ont fait l'objet d'un audit ESG et d'un plan d'actions ESG. Le suivi de la performance ESG sera réalisé en phase d'exploitation pour tous les actifs.

Les caractéristiques environnementales promues par le produit financier contribuent aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement Taxinomie suivant :

- Atténuation du changement climatique
- Prévention et la réduction de la pollution
- Utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines

**Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Thème	Indicateur	Valeur 2022	Unité	Valeur 2023	Unité
Energie	% bâtiments tertiaires de plus de 1000m <sup>2</sup> avec audit énergétique*	NA	%	81	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1000m <sup>2</sup> avec audit énergétique et plan d'action énergétique*	NA	%	81	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques*	NA	%	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1**	NA	%	100	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini**	NA	%	100	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	NA	%	100	%
	Notation ESG du portefeuille	NA	Note/100	37.4/100	Note/100

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

**... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

Les indicateurs de l'année précédente sont présentés ci-dessus.

**Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

Les objectifs d'investissements durables de ce produit financier étaient :

- Actifs équipés d'équipements hydro-économiques : **20% de la totalité des investissements.**
- Actifs équipés bornes de recharge pour véhicules électriques : **1% de la totalité des investissements.**

Au 31/12/2023, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à **63% de la totalité des investissements** décomposés comme suit :

- Actifs équipés d'équipements hydro-économiques : **58,6% de la totalité des investissements.**
- Actifs équipés bornes de recharge pour véhicules électriques : **4.4% de la totalité des investissements.**

Les bâtiments disposant d'équipement hydro-économe contribuent à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Au cours de la période, il a été confirmé que la nouvelle acquisition dispose d'équipements hydro-économiques.

Parmi les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement Taxinomie sont ciblées les objectifs suivants :

- Atténuation du changement climatique,
- Prévention et la réduction de la pollution
- Utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines

### **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Le principe consistant "à ne pas causer de préjudices importants " défini dans le Règlement SFDR est pris en compte dans le processus de due diligence de la SCPI en intégrant les indicateurs suivants :

- Combustibles fossiles : Exposition aux combustibles fossiles à travers les actifs immobiliers (tableau PAI 1-17)
- Efficacité énergétique : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (tableau PAI 1-18).
- Biodiversité : artificialisation des sols (tableau PAI 2-22)

La SCPI a un contrôle opérationnel sur les actifs et définit donc un plan d'action pour chaque actif afin d'améliorer, le cas échéant, ces indicateurs pendant la phase de gestion. Ces indicateurs sont suivis pendant la phase de gestion

La réalisation des objectifs d'investissements durables correspondants aux équipements hydro-économiques et aux équipements de bornes de recharge pour véhicules électriques ne porte pas préjudice à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social. En effet, ces équipements permettent d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, et n'ont pas d'impact sur la biodiversité. Ils n'ont pas d'impact sur le plan social. Concernant les minimums sociaux, les entreprises ayant réalisé l'installation des systèmes hydro-économiques sont toutes européennes et respectent donc les réglementations européennes (cf. question suivante).

Concernant les minimums sociaux, les entreprises ayant réalisé les travaux d'amélioration énergétique sont toutes européennes et respectent donc les réglementations européennes (cf. question suivante).

*La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.*

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

*Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.*

### **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Ces indicateurs sont inclus dans la grille ESG d'AEW, et leur évolution est suivie durant la gestion des actifs.

**Les principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

**Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?**

Tous les investissements ont été réalisés en Europe, ce qui implique que les entreprises et les promoteurs ont respecté les réglementations européennes, y compris toutes les réglementations relatives aux droits de l'Homme, à l'environnement, à la santé, à la sécurité, au travail, à la fiscalité, aux incitations financières, aux questions sociales, etc.

Les Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR de la société de gestion de la SPCI, qui est annexée aux contrats de Property Management.

**Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

Durant l'année 2023, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- Lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'actions permettant de les réduire.
- En gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action énergétiques et ESG.

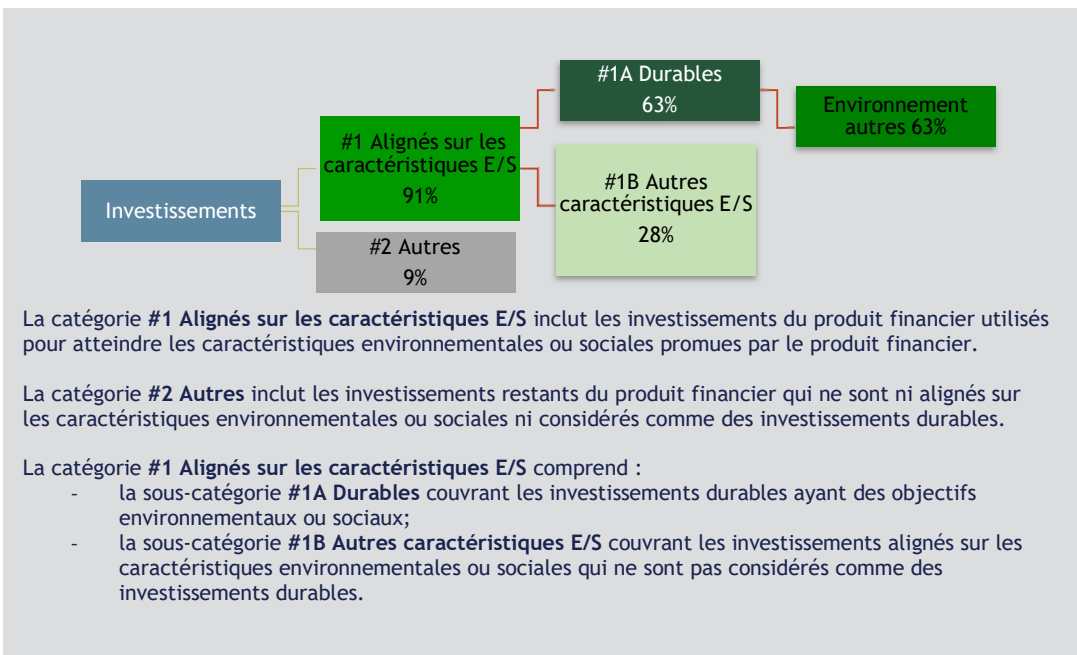
Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » joint au rapport annuel du fonds

**Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?**

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Paris 16 - Passy Plaza	Commerce	5,07%	France

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

**Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?**



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

La part des investissements du fonds alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 91%, ce qui correspond aux investissements dans les actifs immobiliers.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :

- La sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : 63%
  - Actifs équipés d'équipements hydro-économiques : 58,6%
  - Actifs équipés bornes de recharge pour véhicules électriques: 4,4%
- La sous-catégorie #1B Autres caractéristiques couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : 28%.

### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés

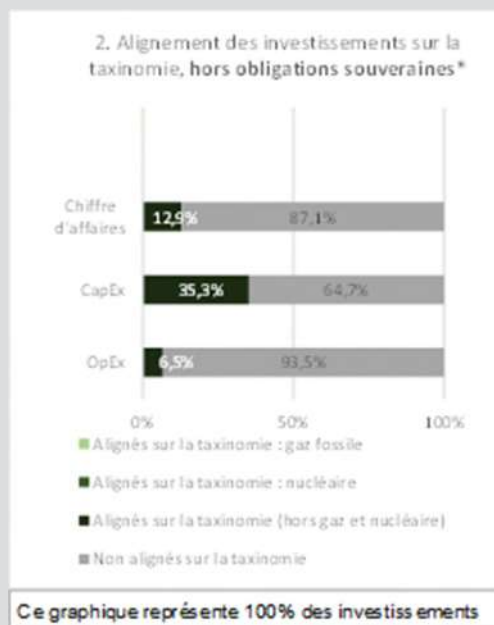
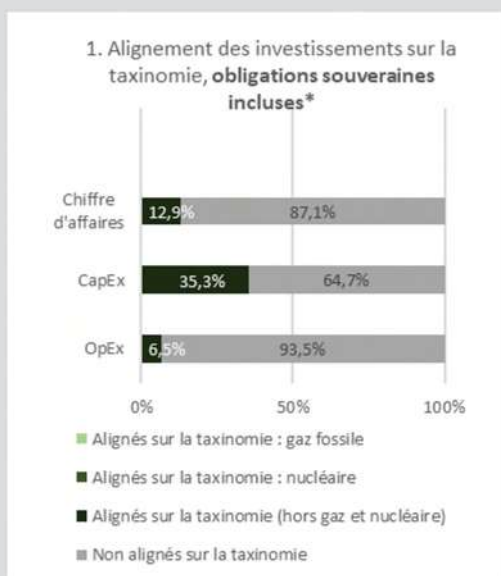
Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers en France, de type bureaux, commerces et industriel.

### Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?

Oui  
 Dans le gaz fossile     Dans l'énergie nucléaire  
 Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

### Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Il n'y a pas de part minimale d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

### Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Pour le reporting 2023, seuls les actifs alignés sur l'objectif Atténuation sont pris en compte. Pour la SCPI FRUCTUPIERRE, aucun actif n'est aligné sur l'objectif Atténuation au 31.12.2023.

### Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'est pas alignée à la Taxonomie Européenne est de 63%.

### Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Cette part était de 0%.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

### Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par la SCPI, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.

**Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?**

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- Mise en place de systèmes de suivi des consommations énergétiques
- Réalisation d'une cartographie ESG des actifs du fonds
- A l'acquisition, réalisations d'audits techniques, environnementaux, énergétiques et d'audits ESG
- Définition le cas échéant de plan d'actions énergétiques et ESG
- En gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

**En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

**Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

Non applicable.

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable.

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non applicable.

# FRUCTIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier  
Au capital de 409 157 255 euros  
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris  
340 846 955 RCS PARIS

## STATUTS

Mis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2024



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

### ARTICLE 1 - FORME

Il est constitué, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier (la « Société » ou la « SCPI »), régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants, et L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

### ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

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

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

Il est précisé à cet égard que, pour la réalisation des travaux de construction ou de reconstructions d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, celle-ci devra impérativement conclure, ou faire conclure par la société propriétaire des immeubles concernés dès lors qu'elle est contrôlée dans les conditions définies ci-après, un contrat de promotion immobilière conforme aux dispositions des articles 1831-1 et suivant du Code civil avec un professionnel de la construction immobilière agissant en qualité de promoteur.

La Société 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.

Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :

- A titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la société ;
- A titre accessoire : des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 5% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de

parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.

Il est par ailleurs fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul des ratios indiqués ci-dessus.

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

### ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société prend la dénomination de : "FRUCTIPIERRE".

### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 43, Avenue Pierre Mendès France 75013 Paris.

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

### ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre vingt dix-neuf ans, à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## TITRE 2 CAPITAL

### ARTICLE 6 - APPORTS - CAPITAL

#### 1) Apports

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 12 novembre 2009, définitivement approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société FRUCTIPIERRE du 14 décembre 2009 :

- la société PARNASSE IMMO, société civile de placement immobilier au capital de 50 600 000 euros dont le siège social était à PARIS (9ème) 1-3 rue des Italiens, identifiée sous le numéro 332 948 090 RCS PARIS

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à 52 107 932,26 € moyennant la prise en charge de la totalité de son passif, ses passifs s'élevant à 4 768 419,83€ soit un apport net de 47 339 512,43 €.

En rémunération de l'apport net de la société PARNASSE IMMO, il a été procédé à une augmentation de capital de 23 650 000 euros au moyen de la création de 110 000 parts de deux cent quinze (215) euros chacune, à raison d'une (1) part FRUCTIPIERRE pour une part (1) PARNASSE IMMO.

La prime de fusion s'est élevée à 23 689 512,43 €

## 2) Capital

Le capital social est fixé à 409 157 255 euros. Il est divisé en 1 903 057 parts de 215 euros chacune.

### **ARTICLE 7 - AUGMENTATION DE CAPITAL**

Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de cinq cents millions d'euros (500.000.000 euros) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que celui-ci n'a pas été entièrement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les associés donnent, par les présents statuts, pouvoir à la Société de gestion pour :

- procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera à l'augmentation du capital, fixer la durée de la ou des périodes de souscription ;
- clore par anticipation et sans préavis une augmentation de capital dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation ;
- arrêter, le cas échéant, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période.
- fixer le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ainsi que, le cas échéant, le montant du droit d'entrée ;
- arrêter les autres modalités de l'augmentation de capital et notamment la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ;
- constater les augmentations de capital au nom de la Société et effectuer toutes les formalités corrélatives, notamment, auprès des services du Greffe du Tribunal de Commerce, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Si le mandat de la Société de gestion venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient en vertu d'une décision prise en Assemblée Générale Extraordinaire.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

### **ARTICLE 8 - MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

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

La Société de gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, 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.

Il peut être demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- amortir les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et l'augmentation du capital ;
- préserver par son évolution les droits des associés anciens.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription soit en totalité, soit d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

Pour le cas où la libération intégrale du capital est demandée à la souscription, les souscripteurs s'obligent à verser le solde de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante.

A défaut de versement dans ce délai, la souscription correspondante sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt au souscripteur.

Pour le cas où les parts souscrites sont libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription, 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 sommes à libérer seront appelées par la Société de gestion par un avis publié dans un Journal d'Annonces Légales du lieu du siège social et par lettre adressée aux associés. Ceux-ci disposeront alors d'un délai de quinze jours pour effectuer leur versement.

A défaut de la libération des parts dans le délai imparti, les sommes exigibles seront passibles de plein droit d'un intérêt au taux de 1% par mois de retard calculé par jour de retard, à compter de la date fixée pour leur versement.

En outre, la Société se réserve le droit de poursuivre les recouvrements à l'encontre de l'associé défaillant ; à cet effet, la Société lui adresse une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'acté de réception.

Quinze jours au moins après cette mise en demeure, les parts de l'associé défaillant peuvent être mises en vente.

Le produit de la cession revient à la Société à due concurrence et s'impute sur ce qui est dû, en principal et intérêts, par l'associé défaillant et ensuite, le cas échéant, sur le remboursement des frais exposés par la Société pour parvenir à la cession. L'associé défaillant reste débiteur ou profite de la différence.

### **ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL**

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, ce montant ne pouvant être ramené à moins de sept cent soixante mille euros (760 000 €). Le capital pourra en particulier être réduit par décision extraordinaire des associés, visant à procéder à une cession totale ou partielle du patrimoine, conformément aux dispositions légales et réglementaires, dès lors que des offres de cessions ne peuvent être satisfaites durablement. Si la réduction n'est pas justifiée par des pertes, elle n'est pas opposable aux créanciers.

## TITRE 3 PARTS SOCIALES

### ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives.  
Les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront les modifier et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Il peut être dressé, sur la demande d'un associé formulée auprès de la Société, un certificat représentatif de ses parts sociales.

### ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

Sauf convention contraire entre le nu-propriétaire et l'usufruitier signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans toutes les assemblées quelle qu'en soit la nature.

Le nu-propriétaire et l'usufruitier seront tous deux convoqués aux Assemblées Générales quelle qu'en soit la nature.

### ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit, adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par les Assemblées Générales des associés.

### ARTICLE 13 - CESSION DE PARTS SOCIALES

#### 1) Cession entre vifs

##### A - ORGANISATION DU MARCHÉ DES PARTS

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

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.

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

Lorsque la Société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, 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 la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la Société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la Société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées.

##### B - CESSION DE GRE A GRE

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de gestion.

Cet agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande. Les décisions ne sont pas motivées.

Si le cessionnaire présenté n'est pas agréé, la Société est tenue d'acquiescer ou de faire acquiescer les parts dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

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

Si la Société de gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts selon les formalités prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1 du Code civil, à moins que la Société ne décide, après la cession, le rachat sans délai des parts en vue de réduire son capital.

#### 2) Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants-droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant. Les héritiers, ayants-droit et conjoint devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales 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.

Aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, les héritiers ou ayants-droit des associés décédés sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun.

### 3) Interdiction des scelles et d'immixtion

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

#### **ARTICLE 14 - LIQUIDATION DES BIENS DE L'ASSOCIE**

La déconfiture, l'interdiction, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaires d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.

#### **ARTICLE 15 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part au capital.

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

## TITRE 4 RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

#### **ARTICLE 16 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE**

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

## TITRE 5 ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

#### **ARTICLE 17 - SOCIETE DE GESTION**

La Société est administrée par une Société de gestion constituée sous forme d'une société anonyme dont le capital minimum ne peut être inférieur à 225 000 euros.

La Société de gestion doit être agréée par l'Autorité des marchés financiers. Elle doit agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs.

Les fonctions de la Société de gestion cessent automatiquement du fait de sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa révocation par l'Assemblée Générale ou par les tribunaux pour cause légitime, du fait de sa démission et en cas de

retrait de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions pour des raisons visées ci-dessus, la Société serait administrée par une nouvelle Société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de surveillance.

#### **ARTICLE 18 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La société AEW, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043, est désignée comme la Société de gestion statutaire pour la durée de la Société.

Tous pouvoirs sont conférés à la Société de gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article.

#### **ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.

La Société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et, le cas échéant, les sociétés dans lesquelles la Société détient des participations et les représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- commercialiser les parts de la Société ; à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des marchés financiers, préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir et céder tous immeubles et toutes parts de sociétés civiles immobilières dans le cadre de l'objet de la Société et dans les limites et conditions figurant ci-après, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;

- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la Société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux relatifs aux immeubles sociaux dans le cadre de l'objet de la Société et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- représenter la Société aux Assemblées Générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles elle détient une participation ; à cet effet, participer et voter aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signer tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

Toutefois, la Société de gestion ne pourra pas sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts passés par la Société, la Société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

#### **ARTICLE 20 - SIGNATURE SOCIALE - DELEGATION DE POUVOIRS**

Seule la Société de gestion possède la signature sociale. Elle dispose des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société à l'égard des tiers.

Cependant, la Société de gestion peut donner toutes délégations pour un ou plusieurs objets déterminés à une ou plusieurs personnes physiques ou morales.

Elle peut notamment recourir à une ou plusieurs sociétés pour l'acquisition des immeubles, la gestion des biens sociaux, la mise en place des services administratifs, financiers, comptables et commerciaux.

#### **ARTICLE 21 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnels nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, 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 Société.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées et des Conseils de Surveillance, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

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

- pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux, une commission de souscription de 7,529% HT (soit 9,03% TTC au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,279 % HT, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte
- à hauteur de 1,25 % HT à la recherche des investissements

La Société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.

- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

La Société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société et par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant.

- pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

## TITRE 6 CONTROLE DE GESTION DE LA SOCIETE

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

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

- pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur grosses réparation : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de gestion.

Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la Société, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par cession, succession ou donation.
- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 3,33% HT (soit 4,00 % TTC au taux de TVA en vigueur) de la somme revenant au cédant.

La Société de gestion pourra faire payer, directement, par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la Société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Les pourcentages et les sommes, visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

### ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de quinze membres au plus, choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, la Société de gestion de la société proposera lors de chaque renouvellement du Conseil de surveillance, aux associés qui se font représenter à l'Assemblée, de voter sur la résolution correspondante par mandat impératif, les associés ayant la faculté de désigner dans leur pouvoir les candidats de leur choix. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Pour pouvoir valablement faire acte de candidature en tant que membre du Conseil de surveillance de la SCPI, l'associé doit détenir en pleine propriété au minimum 50 parts de la SCPI et ne pas être âgé de plus de 75 ans au jour de sa nomination ou de son éventuel renouvellement lors de l'Assemblée Générale. Cette limite d'âge pour candidater est applicable à la fois à l'associé personne physique et au représentant de l'associé personne morale.

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

L'âge limite pour siéger au Conseil de surveillance est fixé à 75 ans révolus. En conséquence, tout membre personne physique ou représentant d'une personne morale ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat est réputé démissionnaire d'office et son mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire suivant la date anniversaire de ses 75 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de surveillance, ce Conseil peut être amené à procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces nominations sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur.

A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale

Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de surveillance.

Si le Conseil de surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.

#### **ARTICLE 23 - FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président et s'il le juge nécessaire, un ou plusieurs vice-Présidents.

Il désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

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

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur la convocation, soit de son Président ou de deux de ses membres, soit de la Société de gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit fixé par la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de surveillance.

Tout membre peut se faire représenter aux délibérations du Conseil par un de ses collègues, au moyen d'un pouvoir donné par simple lettre ou par télégramme, ou voter par correspondance dans les mêmes formes. Le mandat n'est valable que pour deux séances et chaque membre présent ne peut disposer au cours de la même séance que d'un pouvoir.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents, représentés ou votent par correspondance. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis, chaque membre disposant d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial tenu au Siège social et signé par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de gestion ou le secrétaire du Conseil.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du Conseil de surveillance en exercice ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du Conseil ou de leur vote par correspondance par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

#### **ARTICLE 24 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

Les membres du Conseil de surveillance peuvent également être consultés par écrit à l'initiative de leur Président ou de la Société de gestion.

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du Conseil par lettre recommandée avec avis de réception le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles. Les membres du Conseil de surveillance doivent, dans un délai de vingt jours, à compter

de la lettre d'envoi, faire parvenir par écrit leur vote au Président ou de la Société de gestion. Ce délai est impératif et les membres n'ayant pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus de voter. Le vote est exprimé par un "oui" ou par un "non" sur le texte des résolutions.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié des membres du Conseil de surveillance.

Le texte des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du Conseil de surveillance.

#### **ARTICLE 25 - REMUNERATION**

L'Assemblée Générale Ordinaire peut, outre le remboursement des frais engagés pour l'accomplissement de leurs fonctions, allouer aux membres du Conseil de surveillance, en rémunération de leurs activités, une somme fixe annuelle qui est portée aux charges de l'exercice.

Le Conseil de surveillance répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

#### **ARTICLE 26 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale ;
- en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts ou du prix de cession conseillé des parts, sur rapport motivé de la Société de gestion.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.

#### **ARTICLE 27 - RESPONSABILITE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Les membres du Conseil de surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la Société, mais ils sont responsables envers la Société et les tiers de leurs fautes personnelles dans l'exercice de leur mandat de contrôle.

### **TITRE 7 COMMISSAIRES AUX COMPTES - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION ET DEPOSITAIRE**

#### **ARTICLE 28 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour six exercices.

Leur mandat expire après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de commerce. Ils sont rééligibles.

Ils sont chargés notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de gestion, de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes par la Société de gestion ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils font toutes observations à la Société de gestion concernant les comptes, en font part aux associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à laquelle ils sont convoqués.

Ils font un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières.

La rémunération des Commissaires aux Comptes est déterminée par l'Assemblée Générale Ordinaire dans le cadre de la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 29 - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

Un Expert Externe en Evaluation est nommé sur proposition de la Société de gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des marchés financiers de sa candidature.

A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération.

Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société (au sens de l'article R 214-156 I 3° du Code monétaire et financier).

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année.

#### **ARTICLE 30 - DEPOSITAIRE**

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

Les conditions de sélection du Dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable au Conseil de surveillance.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF.

## **TITRE 8 ASSEMBLEES GENERALES**

#### **ARTICLE 31 - FORME**

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses résolutions sont obligatoires pour tous y compris les absents, les dissidents ou incapables. Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'Ordinaires dans tous les autres cas.

#### **ARTICLE 32 - CONVOCATION**

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

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées:

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

Les associés sont convoqués en Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement adressée.

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

Les réunions ont lieu, soit au Siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, dans les délais réglementaires.

Le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est fixé ainsi qu'il suit :

1. 4% pour les 760 000 premiers euros
2. 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros
3. 1% pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
4. 0,5% pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale par un ou des associés est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les délais réglementaires.

Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

La Société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception.

- Modalités d'information des associés pour leur permettre de formuler leur candidature au Conseil de surveillance

La Société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire



appelée à statuer sur les comptes et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître disposeront d'un délai de quinze jours, après l'envoi des projets de résolutions par la Société de gestion, pour l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de surveillance.

#### ▪ Modalités de convocation

La Société de gestion arrêtera ensuite préalablement à la tenue de l'Assemblée l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale.

Le modèle de pouvoir joint à la lettre de convocation, doit notamment comporter en annexe l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner que pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique.

Ce document doit notamment indiquer que les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La date à laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote par correspondance reçus par la Société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'Assemblée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (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.

Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

### **ARTICLE 33 - ORGANISATION**

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de gestion; à défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président ; sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

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

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence, dûment émargée par les associés et par les mandataires, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par la Société de gestion, par un membre du Conseil de surveillance ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

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

### **ARTICLE 34 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du, ou des Commissaires aux Comptes.

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

Elle décide la réévaluation de l'actif sur rapport spécial du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle nomme ou remplace le ou les Commissaires aux Comptes, l'Expert Externe en Evaluation, le Dépositaire, la Société de gestion et les membres du Conseil de surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants. .

Elle statue sur les conventions fixées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier.

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

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social ; sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

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

### **ARTICLE 35 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes les dispositions et notamment décider l'augmentation ou de la réduction du capital dans les cas prévus aux articles 7, dernier alinéa et 9 desdits statuts.

Elle peut également décider de l'adoption de toute forme de société civile ou commerciale autorisée à faire une offre au public.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social, sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance

#### **ARTICLE 36 - INFORMATION DES ASSOCIES**

La Société de gestion adresse également à tout associé, préalablement à la tenue de l'assemblée :

- le rapport de la Société de gestion
- le ou les rapports du Conseil de surveillance
- le ou les rapports du Commissaire aux Comptes
- la ou les formules de votes par correspondance et par procuration
- le bilan, le compte de résultat et l'annexe à l'occasion de l'Assemblée Générale Annuelle approuvant les comptes de l'exercice
- le cas échéant, différentes informations relatives aux candidats à un poste de membre du Conseil de surveillance.

Tout associé assisté ou non d'une personne de son choix a le droit, à toute époque, de prendre connaissance par lui-même ou par mandataire et au siège social, des documents suivants concernant les trois derniers exercices sociaux : comptes d'exploitation générale, comptes de pertes et profits, bilans, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

#### **ARTICLE 37 - CONSULTATION ECRITE DES ASSOCIES**

La Société de gestion peut, si elle le juge opportun, consulter par écrit les associés dans les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

La Société de gestion adresse par lettre recommandée à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés doivent, dans un délai de vingt jours, à compter de la date d'expédition de la lettre, faire parvenir par écrit, leur vote au Conseil. Ce vote, pour être valable, doit obligatoirement être exprimé par un "oui" ou par un "non".

Tout associé qui n'aurait pas répondu pendant ce délai serait considéré comme s'étant abstenu.

Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales. La majorité requise sera la majorité des voix exprimées. Les résultats des consultations écrites seront consignés dans le registre des procès-verbaux tenu par la Société de gestion.

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

## TITRE 9 INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

#### **ARTICLE 38 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

#### **ARTICLE 39 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément au plan comptable applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public.

La Société de gestion dresse, à la clôture de chaque exercice, l'inventaire des divers éléments d'actif et de passif existant à cette date.

Elle établit également le compte de résultats et le bilan ainsi qu'un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé, ainsi qu'à l'amortissement des dépréciations constatées sur les immeubles.

Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, ainsi qu'à l'amortissement des dépréciations constatées sur les immeubles.

Les immeubles locatifs pourront faire l'objet d'un plan d'amortissement fondé sur la constatation de dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.

#### **ARTICLE 40 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, 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 et compte tenu des dates d'entrée en jouissance des parts.

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

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

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la Société ou de résultats exceptionnels (plus-values) provenant de la vente desdits immeubles.

Les pertes éventuelles sont portées en report à nouveau.

## TITRE 10 CESSIONS D'ACTIFS PAR LA SOCIETE : REGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

### ARTICLE 41

En cas de cession par la Société d'actifs entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts, il sera procédé à un appel de fonds par la Société auprès des associés débiteurs de l'impôt, selon des modalités définies par la Société de gestion.

Si tous les associés concernés n'ont pas versé à la Société le montant de l'impôt au plus tard à la date à laquelle la Société est tenue de verser cet impôt au Trésor ou s'ils ne remboursent pas ces sommes à la Société dans un délai d'un mois, il sera procédé de la façon suivante :

1° si le compte de plus-values inscrit au bilan de la Société est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine Assemblée Générale de répartir entre tous les associés quel que soit leur régime fiscal un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le revenu et résidant en France ; cette distribution sera affectée, pour les associés concernés, au remboursement de leur dette à l'égard de la Société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte ;

2° si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé à l'égard de la Société sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche ; cette même modalité sera également appliquée dans le cas où l'application de la disposition figurant au paragraphe 1° ci-dessus ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.

Pour l'application des deux paragraphes qui précèdent, dans le cas où une cession de parts interviendrait entre la date de la cession d'un actif par la Société et la date de distribution par la Société des sommes susvisées, comme dans le cas où plusieurs cessions de parts interviendraient dans ce délai, ou encore dans le cas où plusieurs cessions d'actif et plusieurs cessions de parts interviendraient avant la date de distribution par la Société des sommes susvisées, chacun des associés successifs aura droit à la quote-part de la distribution destinée à couvrir, en tout ou en partie, l'impôt sur la plus-value dont il est redevable.

3° dans le cas où aucune distribution ne pourrait être faite pour permettre la compensation totale avec les sommes dues par les associés à la Société, celles-ci porteront intérêts à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du paiement par la Société de l'impôt, au taux d'intérêt légal tel que prévu au terme de la loi 75-619 du 11 juillet 1975.

## TITRE 11 DISSOLUTION - LIQUIDATION

### ARTICLE 42

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société.  
Un an au moins avant la date d'expiration normale de la Société, la Société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Si l'Assemblée Générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de gestion alors en fonction, auquel 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 Société, prendre en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concerne cette liquidation.

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

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, le quitus de la gestion des liquidateurs, et la décharge de leur mandat, ainsi que pour constater la clôture de la liquidation.

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

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

### ARTICLE 43

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

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

## TITRE 12 CONTESTATIONS

### ARTICLE 44 - CONTESTATIONS

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

# FRUCTIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier  
au capital de 409 157 255 euros  
340 846 955 RCS PARIS

Siège social :  
43, Avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n° 21-20 en date du 28/12/2021.



Société de gestion de portefeuille  
SAS au capital de 2 328 510 euros  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM  
329 255 046 RCS PARIS

Siège social :  
43, Avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS  
Tél. : 01 78 40 33 03  
relation.commerciale@eu.aew.com  
www.aewpatrimoine.com

*Signatory of:*

