



Société Civile de Placement Immobilier

« Murs de magasins »

NOTE D'INFORMATION  
■  
STATUTS

**Edition : Janvier 2019**

# SOMMAIRE

## NOTE D'INFORMATION

---

■ <b>PRÉAMBULE</b>	page 4
■ <b>INTRODUCTION</b>	
I. Renseignements généraux sur le fondateurs et historique	page 5
II. Politique générale d'investissement de la société	page 5
III. Responsabilité des associés	page 5
■ <b>CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b>	
I. Modalités de souscription et de versement	page 6
II. Parts sociales	page 6
■ <b>CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE</b>	
I. Dispositions générales aux cessions	page 8
II. Cessions directe	page 8
III. Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier	page 9
IV. Effets des cessions	page 11
■ <b>CHAPITRE III – FRAIS</b>	page 11
■ <b>CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE</b>	
I. Régime des assemblées	page 13
II. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien	page 14
III. Conventions particulières	page 14
IV. Démarchage et publicité	page 14
V. Régime fiscal	page 16
VI. Modalités d'information	page 20
■ <b>CHAPITRE V – ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION</b>	
I. La société	page 20
II. La société de gestion : AEW Ciloger	page 21
III. Conseil de surveillance de la SCPI	page 21
IV. Commissaires aux comptes	page 22
V. Expert immobilier	page 22
VI. Dépositaire	page 22
VII. Relation Clients	page 22
VIII. Information	page 22
IX. Personne assumant la responsabilité de la note d'information	page 22

## STATUTS

---

I. FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE – DUREE	page 25
II. CAPITAL SOCIAL – PARTS	page 25
III. ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIES	page 28
IV. ASSEMBLEES GENERALES	page 32
V. INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS	page 35
VI. DISSOLUTION – LIQUIDATION	page 35
VII. CONTESTATIONS	page 36

# NOTE D'INFORMATION



**Mise à jour : 30 janvier 2019**

## ■ PRÉAMBULE

### LE REGIME DE L'OPCI :

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

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

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

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

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de Société Anonyme à Capital Variable (SPPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit de Fonds de Placement Immobilier (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).

Conformément à l'article L.214-84-2 du Code monétaire et financier, les SCPI disposaient d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du Règlement Général de l'AMF relatives aux Organismes de Placement Collectif Immobilier (arrêté du 18 avril 2007 paru au journal officiel le 15 mai 2007 visé ci-dessus), pour tenir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elles se prononcent sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en Organisme de Placement Collectif Immobilier.

Les associés d'ACTIPIERRE 3, convoqués en assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2009, ont approuvé à 97 % le maintien sans limitation de durée de la société ACTIPIERRE 3 en la forme de SCPI.

### RESTRICTION DE COMMERCIALISATION :

Les parts de la SCPI ACTIPIERRE 3 peuvent subir des restrictions de commercialisation à l'égard de

personnes morales ou physiques qui relèvent, en raison de leur nationalité, de leur résidence, leur siège social/lieu d'immatriculation ou pour toute autre raison, d'une juridiction étrangère qui interdit ou limite l'offre de certains produits ou services, notamment les instruments financiers.

A cet égard, la loi américaine « Dodd Franck » promulguée le 21 juillet 2011 impose à AEW Ciloger comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Aussi AEW Ciloger a-t-elle décidé de ne pas commercialiser les parts de la SCPI ACTIPIERRE 3 à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des Etats-Unis d'Amérique.

### FACTEURS DE RISQUE :

L'investissement en parts de la SCPI ACTIPIERRE 3 est un placement dont la rentabilité est fonction :

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI ACTIPIERRE 3 peut être autorisée à recourir à l'emprunt, dans les limites et conditions votées chaque année par l'assemblée générale des associés.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la société sera subordonné au remboursement intégral préalable du montant restant dû de l'emprunt contracté par la SCPI.



## ■ INTRODUCTION

---

### I. RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LES FONDATEURS ET HISTORIQUE

La SCPI ACTIPIERRE 3 a été constituée le 8 mars 1991 à l'initiative de Messieurs Patrick STEFAN, Eric LAVIGNE-DELVILLE et Jean LAFARGE et sa gestion confiée statutairement à la société ACTIGESTION, société de gestion de SCPI.

Le 1<sup>er</sup> janvier 1996, ACTIGESTION est devenue filiale de CILOGER.

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

La SCPI ACTIPIERRE 3 est donc gérée, depuis cette date, conformément à la décision prise par les associés de la SCPI réunis en assemblée générale extraordinaire le 18 février 2008, par la société CILOGER.

La société CILOGER s'est rapprochée de la société AEW et ACTIPIERRE 3 est gérée par AEW Ciloger depuis le 27 juin 2017.

La société AEW Ciloger, Société par Actions Simplifiée au capital de 450 000 euros, est société de gestion de SCPI depuis le 23 février 1984, date de sa constitution sous l'égide de la Caisse des Dépôts et Consignations. AEW Ciloger a ensuite été agréée, le 10 juillet 2007, en qualité de société de gestion de portefeuille, spécialisée dans la gestion de SCPI et d'OPCI.

Constituée avec un capital initial de 1.000.000 de francs français (152.450 euros), le capital social d'ACTIPIERRE 3 est, à la date du 24 mai 2011 (date de clôture de la dernière augmentation de capital), de 65 501 190 euros. Depuis cette date, le capital social est divisé en 432 185 parts d'une valeur nominale de 152,50 euros.

Conformément aux statuts, le capital social maximum s'élève à 91.500.000 €.

### II. POLITIQUE GENERALE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

ACTIPIERRE 3 a choisi d'investir ses capitaux dans des immeubles à usage de commerce situés principalement à Paris, sa région, mais aussi dans certaines métropoles de province, si des opportunités d'investissement performantes se présentent.

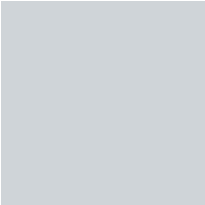
Dans ce cadre, une attention toute particulière est portée à la diversification des risques locatifs, à la situation des immeubles et à la solvabilité des locataires.

Au 31 décembre 2017, ACTIPIERRE 3 détient 107 immeubles, <sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 88% en Ile-de-France et à 12 % en province. Toujours en valeur vénale, le patrimoine est intégralement composé de murs de commerces (100%).

### III. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément à l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité des associés au titre des dettes et obligations sociales ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à la faculté offerte par ce même article et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

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



# ■ CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## I. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

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

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

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

### B. Modalités de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la société de gestion ainsi qu'après d'intermédiaires habilités par cette dernière et plus généralement en tous autres lieux mentionnés sur le bulletin de souscription.

Les modalités de souscription à chaque augmentation de capital sont indiquées dans le bulletin de souscription et sur le bulletin trimestriel.

La valeur nominale des parts et la prime d'émission doivent être libérées intégralement, par chèque ou par virement, lors de la souscription aux augmentations de capital. En cas de souscription financée au moyen d'un emprunt, le montant de cet emprunt est précisé dans le bulletin de souscription ; la souscription est libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement.

### C. Minimum de parts à souscrire

La société de gestion peut fixer, lors de chaque nouvelle augmentation de capital, le nombre minimum de parts devant obligatoirement être souscrites par les souscripteurs qui ne sont pas déjà associés de la SCPI.

## II. PARTS SOCIALES

### A. Valeur nominale

Le capital social de la SCPI est divisé en 396 740 parts d'une valeur nominale de 152,50 €.

### B. Forme des parts

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent uniquement de leur inscription sur les registres des associés. A chaque associé qui en fait la demande, il peut être délivré un certificat représentatif de ses parts.

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

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

La date d'entrée en jouissance des parts est déterminée par la société de gestion pour chaque augmentation de capital.

Cette date est précisée sur le bulletin trimestriel, ainsi que sur le bulletin de souscription, valable pendant la période où la souscription intervient.

### D. Clause d'agrément

Tout souscripteur non associé de la SCPI, que ce soit par émission d'un bulletin de souscription ou d'un ordre d'achat doit être agréé par la Société de Gestion. Cette décision d'agrément résultera d'une notification au candidat dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception du bulletin de souscription ou de l'ordre d'achat au siège de la SCPI ou d'une absence de réponse dans le même délai.

### E. Droit prioritaire de souscription

Il n'est pas prévu statutairement de droit de souscription prioritaire au profit des associés.

### F. Modalité de calcul du prix de souscription

Le prix de souscription d'une part comprend :

- la valeur nominale
- une prime d'émission destinée :

- à amortir les droits d'apports, les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société ainsi que les coûts des augmentations du capital y compris la commission versée à la société de gestion, en application de l'article 26 des statuts ;
- à maintenir par son évolution l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la société de gestion lors de chaque augmentation de capital. Ce montant est indiqué sur le bulletin de souscription et dans le bulletin trimestriel d'information.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion, les différentes valeurs suivantes de la société :

- valeur comptable ;
  - valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles, réalisée par un expert immobilier indépendant, et actualisée par lui chaque année.
- La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes ;
- valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à la reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la société de gestion.

En l'état actuel de la législation, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être justifié par la société de gestion et notifié par écrit à l'Autorité des marchés financiers.

#### **G. Conditions de la onzième augmentation de capital ouverte le 16 mars 2011 et clôturée le 24 mai 2011**

La précédente (la dixième) augmentation de capital a permis la création, entre le 15 juillet 2003 et le 30

juin 2004, de 150.000 parts nouvelles représentant, prime d'émission incluse, 30.750.000 €.

Cette dixième augmentation de capital datant de plus de 3 ans, les associés d'ACTIPIERRE 3 ont, conformément à l'article 422-6 du règlement général de l'AMF, été réunis en assemblée générale extraordinaire le 25 janvier 2010 et ont autorisé à 96 % la réouverture du capital de la SCPI.

La nouvelle augmentation de capital (la onzième) s'effectue aux conditions suivantes :

- Nombre de parts à souscrire : 32 776
- Valeur nominale des parts : 152,50 euros
- Prime d'émission : 186,50 euros
- Prix de souscription d'une part : 339 euros
- Commission de souscription : 10% hors taxes (soit 11,96% taxes comprises au taux de TVA actuellement en vigueur) représentant 40,54 € TTC par part et prélevée sur la prime d'émission
- Montant de l'augmentation de capital : 4 998 340 euros, portant le capital de 60 502 850 euros à 65 501 190 euros
- Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 16 mars 2011
- Date de clôture de l'augmentation de capital : 30 septembre 2011, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date
- Montant minimum de souscription à recueillir : si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, l'augmentation de capital pourra être prorogée
- Minimum de souscription : 10 parts
- Modalités de règlement : le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription
- Entrée en jouissance des parts : le premier jour du troisième mois qui suit celui de la souscription. Ainsi des parts souscrites en février 2011 porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> mai 2011
- Marché des parts : pendant la période d'augmentation de capital, la société de gestion enregistrera les ordres d'achat et de vente de parts, et procédera chaque mois à la détermination du prix d'exécution, conformément aux modalités exposées ci-après dans le Chapitre II – Modalités de sortie.

Il est précisé que la valeur des souscriptions recueillies lors de l'augmentation de capital sera exclusivement investie ou affectée à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers conformément à l'objet social.

## ■ CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

### I. DISPOSITIONS GENERALES AUX CESSIONS

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

- soit céder directement ses parts à un tiers, aux conditions financières sur lesquelles il se sera mis d'accord avec ce dernier ;
- soit adresser un ordre de vente accompagné des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre de vente pour l'enregistrement de la cession à la société de gestion en application de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier. En ce cas, le prix d'exécution de cet ordre résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

#### A. Registre des transferts

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

#### B. Jouissance des parts

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

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

La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

#### D. Droit d'enregistrement

Le Code général des impôts applique au transfert de parts sociales un droit d'enregistrement actuellement fixé à 5 %.

### II. CESSION DIRECTE

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

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion si le futur cessionnaire n'est pas associé de la SCPI.

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

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

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec avis de réception. La décision n'a pas à être motivée. Toutefois, il est précisé que la société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cessions qui lui seront soumises. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

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

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



- **Pièces à envoyer à la société de gestion pour lui permettre d'enregistrer les cessions**

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

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

La société ne garantit pas la revente des parts.

En cas de cession par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés la transaction ainsi effectuée.

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

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

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

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

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

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

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

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

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

correspondant demandée par la société de gestion selon les modalités définies ci-après. Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI. Ce compte ne porte pas intérêt.

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

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

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

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

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

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

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet, par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, à la faveur du bulletin trimestriel et par affichage dans les locaux de la société de gestion et sur le site Internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangé la plus grande quantité de parts. Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix

unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix directement auprès de la société de gestion (téléphone : 01 78 40 53 00) et le lendemain sur le site Internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

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

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

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

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

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

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

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

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;

- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la société de gestion, ou remis aux Intermédiaires habilités de cette dernière qui se chargeront de les faire parvenir à la Société de Gestion dans les meilleurs délais.

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

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

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles auprès de la société de gestion.

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

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

L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

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

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

## **F. Blocage du marché des parts**

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

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la SCPI, 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 ou toute autre mesure appropriée.

### **b) Suspension de l'inscription**

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

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

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

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'ordres ou les intermédiaires.

## **IV. EFFETS DES CESSIONS**

Le vendeur perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société.

Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

## **■ CHAPITRE III - FRAIS**

### **A. Répartition des frais**

La société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société. Sont notamment pris en charge par la société gérante les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associé, de bureau et de secrétariat, les frais de gestion locative du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales.

Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les honoraires de commercialisation locative, les frais de garanties locatives éventuelles, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, la rémunération, et frais du Dépositaire, les frais de convocation et de tenue du conseil de surveillance, les honoraires du commissaire aux comptes, les cotisations à tout organisme de tutelle.

### **B. Commissions de la Société de Gestion**

La société de gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant une rémunération statutaire :

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

biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions de revenus.

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

⇒ si la cession est effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la société de gestion perçoit une commission égale à 4,5% HT, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droit d'enregistrement).

⇒ si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 123,42 euros hors taxes, soit 148,10 euros taxes comprises au 1er janvier 2017. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation).

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

- **d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :**

- une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;

- une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

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

Toute autre rémunération ne pourra être qu'exceptionnelle et devra être soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire.

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

## ■ CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### I. REGIME DES ASSEMBLEES

#### A. Convocation

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être également convoquée par :

- ✓ le Conseil de surveillance,
- ✓ le Commissaire aux comptes,
- ✓ un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins 1/10ème du capital social,
- ✓ les liquidateurs.

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

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

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

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

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

- ✓ les comptes et annexes de l'exercice,
- ✓ les rapports de la société de gestion, du commissaire aux comptes et du conseil de surveillance,
- ✓ le texte des projets de résolutions.

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

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

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

Toutefois, lorsque le capital de la SCPI est supérieur à 760.000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- ✓ 4% pour les 760.000 premiers euros,
- ✓ 2,50% pour la tranche de capital comprise entre 760.000 et 7.600.000 euros,
- ✓ 1% pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 et 15.200.000 euros,
- ✓ 0,50% pour le surplus du capital.

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

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

### **C. Présence et représentation**

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par

mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les noms, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

### **D. Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion.

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

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

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

### **E. Quorum**

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

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

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

### **F. Majorité**

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés

présents, représentés ou ayant votés par correspondance.

### **G. Consultation par correspondance**

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

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

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

### **A. Répartition des bénéfices**

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

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

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

La société de gestion a qualité pour décider, avant approbation des comptes de l'exercice, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition qu'un bilan, certifié par le commissaire aux comptes, fasse apparaître que la SCPI a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La société de gestion envisage de verser chaque année un acompte en avril, en juillet, en octobre, et le solde en janvier de l'année suivante.

### **B. Provision pour gros 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.*

## **III. CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la SCPI 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.

## **IV. DEMARCHAGE ET PUBLICITE**

### **A. Démarchage**

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

Constitue un acte de démarchage toute prise de contact non sollicitée, par quelque moyen que ce soit, avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir de sa part une souscription aux parts de la SCPI ACTIPIERRE 3. Constitue également un acte de démarchage, quelle que soit la personne à l'initiative du démarchage, le



fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation d'instruments financiers, en vue d'obtenir de leur part une souscription aux parts de la SCPI ACTIPIERRE 3. Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée d'ACTIPIERRE 3 et si les montants en cause correspondent à des opérations habituellement réalisées par cette personne.

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

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

Il est rappelé que la loi américaine « Dodd Franck » promulguée en juillet 2011 impose à AEW Ciloger comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Aussi AEW Ciloger a-t-elle décidé de ne pas commercialiser les parts de la SCPI ACTIPIERRE 3 à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des Etats-Unis d'Amérique.

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. L'article 12 des statuts d'ACTIPIERRE 3 prévoit cette limitation.

Le démarchage pour placer les parts de la SCPI ACTIPIERRE 3 pourra être effectué par tout autre partenaire de AEW Ciloger habilité et, le cas échéant, par les réseaux de la CAISSE D'EPARGNE, et ceux de LA BANQUE POSTALE.

Avant de formuler une offre portant sur la souscription de parts de la SCPI ACTIPIERRE 3, le démarcheur doit s'enquérir de la situation financière de la personne démarchée, de son expérience et de son objectif en matière de placement ou de financement dans le respect des dispositions des articles L341-12 et R341-16 du Code monétaire et financier. Le démarcheur communique à la personne démarchée, de manière claire et compréhensible, les informations qui lui sont utiles pour prendre sa décision et notamment :

- un exemplaire des statuts,
- un exemplaire de la présente note d'information,

- un bulletin de souscription.

Et, en fonction de la date où est réalisé le démarchage :

- le dernier bulletin trimestriel,
- le dernier rapport annuel.

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

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

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de la SCPI ACTIPIERRE 3 ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à l'article L 341-16 I et II du Code monétaire et financier. Par contre, elles bénéficient, conformément à l'article L 341-16 IV du même Code, d'un délai de réflexion de quarante-huit heures. Ce délai de réflexion court à compter du lendemain de la remise d'un récépissé établissant la communication à la personne démarchée des informations et documents ci-dessus mentionnés, et sera prorogé, s'il expire un samedi, dimanche ou jour férié ou chômé, au premier jour ouvré suivant (le récépissé figure au bas des bulletins de souscription de la SCPI ACTIPIERRE 3). Avant l'expiration de ce délai de réflexion, le démarcheur ne peut recueillir ni ordre, ni fonds. De même, la signature du bulletin de souscription (partie haute) ne pourra intervenir avant l'expiration de ce délai.

## **B. Publicité**

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

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société, l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des marchés financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement.

## V. REGIME FISCAL MIS A JOUR AU 1ER 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.

- 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 des dites 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 détention (date à date)	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 bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), ou des bénéficiaires 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.

#### **a) Associés personnes physiques non domiciliés en France**

Sous réserve des conventions internationales, les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts sont soumises à un prélèvement d'un tiers sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession de parts de SCPI. Par exception, le taux de prélèvement est fixé à 19% pour les seules personnes physiques et les associés personnes physiques de sociétés de personnes résidents d'un État membre de la Communauté Européenne, qu'ils soient ou non ressortissants de la Communauté Européenne. A compter du 17 août 2012, les contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions

additionnelles à ce prélèvement, soit au total 17,2%) sont également dues par les contribuables domiciliés hors de France. Une taxe additionnelle est applicable aux plus-values nettes imposables excédant 50 000 euros, cette taxe additionnelle étant recouvrée à un taux compris entre 2% et 6% en fonction du montant de la plus-value.

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

Lors des cessions de parts effectuées auprès de la société de gestion, et si, soit le montant de la cession est inférieur à 150.000 €, soit les parts vendues sont détenues depuis plus de 15 ans, le cédant n'a pas à désigner un représentant accrédité, il peut donner mandat à la société de gestion AEW Ciloger pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt et des prélèvements sociaux correspondants par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent toutefois personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Lors des demandes de retrait de parts effectuées auprès de la société de gestion pour des montants supérieurs à 150.000 € ou si les parts cédées sont détenues depuis moins de 30ans, l'associé personne physique non domicilié en France sera tenu de désigner un représentant accrédité qui ne pourra être la société de gestion.

#### **b) Associés soumis à l'impôt sur les sociétés**

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu.

Les associés soumis à l'impôt sur les sociétés sont imposés, au titre des plus-values réalisées dans le cadre de cessions de parts de SCPI, sur leur déclaration de résultats.

#### **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.

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

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

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

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

### **B. Bulletins trimestriels d'information**

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

Le bulletin trimestriel contient notamment :

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

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

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

## **■ CHAPITRE V - ADMINISTRATION – CONTRÔLE - INFORMATION**

### **I. LA SOCIETE**

**Dénomination sociale** : ACTIPIERRE 3

**Nationalité** : Française

**Siège social** : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

**Forme** : La SCPI objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les dispositions du Code monétaire et financier et ses statuts

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

**N° du registre du Commerce et des Sociétés** : 381 201 268 RCS PARIS

**Durée** : La durée de la SCPI est fixée à 50 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 11 mars 2041, sous réserve des cas de dissolution anticipée prévus aux statuts

**Objet social** : La SCPI a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

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

**Capital initial** : 1 000 000 FF (152.450 euros)

**Capital social** : 65 501 190 euros

**Capital statuaire** : maximum fixé à 91 500 000 euros

## II. LA SOCIETE DE GESTION : AEW Ciloger

La gestion d'ACTIPIERRE 3 est assurée statutairement par la société de gestion de portefeuille AEW Ciloger.

**Date de création** : 2 avril 1984

**Siège social et bureaux administratifs** : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

**Nationalité** : française

**Forme juridique** : Société par Actions Simplifiée

**Numéro du Registre du commerce et des sociétés** : 329.255.046 RCS Paris

**Code APE** : 6612Z

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

**Capital** : 828 510 euros

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

Président de la SAS :  
• Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs généraux délégués :  
• Monsieur Raphael BRAULT  
• Madame Isabelle ROSSIGNOL

**Numéro et date de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers** : GP 07000043 en date du 10 juillet 2007- Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

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

### A. Attributions

Le conseil de surveillance a pour mission d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion, de direction et d'administration et de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport de

synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion.

A cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI.

Par ailleurs, un certain nombre de décisions visées dans les statuts de la SCPI ne peuvent être prises qu'après consultation pour avis du conseil de surveillance.

### B. Composition

**Le conseil de surveillance d'ACTIPIERRE 3 est composé de 7 membres au moins et de 9 au plus, pris parmi les associés.**

Le conseil de surveillance d'ACTIPIERRE 3, élu par l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2016 est composé des 9 membres suivants :

**Président** : Monsieur Pascal VETU, gérant d'une société d'ingénierie financière

**Vice-président** : Monsieur Stéphane GLAVINAZ, conseiller en gestion de patrimoine

**Secrétaire** : Monsieur Jean-Marie COURTIAL, expert judiciaire en économie, finances et diagnostics d'entreprises

#### **Membres :**

Monsieur Christian RADIX, conseiller en gestion de patrimoine

Monsieur Henri TIESSEN, retraité, membre de plusieurs Conseils de surveillance de SCPI

SCI ISIS représentée par Monsieur André PERON gérant de SCI, Directeur administratif et financier d'une structure agroalimentaire- Associé et membres de Conseils de surveillance de plusieurs SCPI

Monsieur Frédéric BODART, directeur financier d'une société immobilière

Monsieur Olivier PARIS, analyste financier et Professeur associé à l'Université Paris V.

Monsieur Jean Pierre ROQUAIS, expert comptable/commissaire aux comptes

### C. Durée du mandat, renouvellement

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidature afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

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

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

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

#### **IV. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Ont été renouvelés comme commissaires aux comptes par l'assemblée générale du 17 juin 2015 pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020 :

- en tant que commissaire aux comptes titulaire :  
Cabinet MAZARS  
61 rue Henri Regnault – 92075 PARIS-LA DEFENSE Cedex
- en tant que commissaire aux Comptes suppléant :  
Monsieur Nicolas DUSSON  
61 rue Henri Regnault – 92075 PARIS-LA DEFENSE Cedex

#### **V. EXPERT IMMOBILIER**

Conformément aux dispositions de l'article R 214-122 du Code monétaire et financier, le cabinet ayant en charge l'expertise du patrimoine immobilier de la SCPI, ci-après nommé, a été désigné lors de l'assemblée générale du 17 juin 2015, pour une

durée de cinq ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019, après avoir été accepté par l'Autorité des marchés financiers :

BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation France  
29-32 rue Jacques Ibert  
92300 LEVALLOIS-PERRET

#### **VI. DEPOSITAIRE**

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

Société Générale Securities Services, 1-5 rue du Débarcadère - 92700 COLOMBES

#### **VII. RELATION CLIENTS**

Monsieur Stéphane SEBBAN, Directeur Service Clients, est chargé de la relation avec les associés.  
Adresse : 22, rue du Docteur Lancereaux – CS 80102 – 75380 Paris Cedex 8  
Email : s.sebban@eu.aew.com  
ou aurelia.delahaye@eu.aew.com  
Téléphone : 01 78 40 53 00

#### **VIII. INFORMATION**

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

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

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

### **VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L 411-1, L 411-2 et L 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I. n° 11-04 du 25 février 2011.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

# STATUTS



**Mis à jour : 30 janvier 2019**



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

### **ARTICLE 1 : FORME**

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

### **ARTICLE 2 : OBJET**

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

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

### **ARTICLE 3 : DENOMINATION**

Cette SCPI a pour dénomination « ACTIPIERRE 3 ».

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

Le siège social est fixé à PARIS 75008 – 22 rue du Docteur Lancereaux.

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

### **ARTICLE 5 : DUREE**

La durée de la S.C.P.I. est fixée à cinquante années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 11 mars 2041, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

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

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

Par décision des associés prise en Assemblée Générale Extraordinaire le 18 juin 2003, la valeur nominale de la part a été augmentée de cinq centimes d'euros (0,05 €) pour la porter à la valeur de cent cinquante-deux euros et cinquante centimes (152,50 €), par une augmentation de capital réalisée par prélèvement sur la prime d'émission.

Suite à l'augmentation de capital clôturée le 24 mai 2011, le capital social est fixé à soixante-cinq millions cinq cent un mille cent quatre-vingt-dix euros (65 501 190 €) divisé en quatre cent vingt-neuf mille cinq cent seize (429 516) parts d'une valeur nominale de cent cinquante-deux euros cinquante (152,50 €).

Il pourra être porté en plusieurs fois à quatre-vingt-onze millions cinq cent mille euros (91.500.000 €).

### **ARTICLE 7 : AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

Le capital social pourra évoluer dans les limites fixées à l'article précédent, par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces. Il pourra aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit.

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

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

- d'ouvrir chaque augmentation de capital aux conditions qu'il déterminera conformément aux dispositions du présent article,
- de clôturer chaque augmentation de capital sans préavis,
- de constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités nécessaires, régler les frais d'enregistrement sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se



feraient après convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article 22 ci-après.

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

- d'une part, à amortir les frais engagés par la S.C.P.I. pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles,
- d'autre part, à sauvegarder par son évolution les intérêts des associés anciens.

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

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

Lors des augmentations de capital, les associés de la S.C.P.I. ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.

La Société de Gestion pourra agréer ou non tout souscripteur non encore associé.

L'agrément résultera d'une notification au candidat dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception du bulletin de souscription au siège de la S.C.P.I. ou d'une absence de réponse dans le même délai.

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

Les parts sont souscrites en numéraire et sont libérées lors de la souscription pour la totalité de leur valeur nominale et de la prime d'émission.

La Société de Gestion pourra fixer lors de chaque augmentation de capital un minimum de souscription pour les nouveaux associés

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

### **9.1. Cession directe entre vifs**

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

La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas associé de la S.C.P.I..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9.3. Transmission par décès**

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

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoints, doivent justifier de leurs qualités dans les six mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de

notoriété et de la justification des droits des nouveaux porteurs de parts.

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

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

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

## **ARTICLE 10 : REPRESENTATION DES PARTS**

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

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

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

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

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

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

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

En cas de démembrement et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la S.C.P.I.,

toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-propiétaire qui seront tous deux convoqués aux Assemblées Générales quelle qu'en soit la nature, et ont tous deux droit d'y assister.

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

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

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

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

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

#### **ARTICLE 13 : DECES – INCAPACITE**

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

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou de plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la S.C.P.I.

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

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

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

ACTIPIERRE 3 est administrée par une société de gestion de SCPI ou de portefeuille, personne morale agréée par l'Assemblée Générale agréée par l'Autorité des marchés financiers. Cette société de gestion est désignée pour un mandat de gestion de durée déterminée et fixée par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en nombre d'années pleines à compter du début de l'exercice social qui fait suite à la date de désignation. Le mandat de gestion est renouvelable.

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

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

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

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

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

- préparer et réaliser les augmentations de capital,
- rechercher des associés nouveaux,
- acquérir tous immeubles, conformément à l'objet social,
- administrer les biens de la S.C.P.I. et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- engager les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectuer les approvisionnements de toutes sortes,
- faire ouvrir, au nom de la S.C.P.I., auprès de toutes banques ou établissements financiers, tous comptes de dépôts ou à terme, ou comptes courants postaux ; donner les ordres de blocage et de

- déblocage des fonds en banque ; créer, signer, accepter, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ; signer toutes traites ou billets à ordre, obtenir toutes cautions bancaires pour la réalisation de l'objet social,
- faire et recevoir toute la correspondance de la S.C.P.I., se faire remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux fermant des valeurs déclarées, se faire remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste,
  - contracter et signer toutes polices d'assurances aux conditions qu'elle avise,
  - élire domicile où besoin sera, et décider du lieu du siège social dans les limites prévues à l'article 4,
  - percevoir au nom de la S.C.P.I. les sommes qui lui sont dues et payer celles qu'elle doit,
  - régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la S.C.P.I.,
  - passer tous marchés et traités de quelque nature que ce soit,
  - assurer la gestion des biens de la S.C.P.I. et donner en location, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle juge convenables tout ou partie des biens sociaux,
  - consentir et accepter tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,
  - procéder à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
  - faire tous travaux et réparations qu'elle juge utiles,
  - autoriser toutes transactions, tous compromis, tous acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consentir toutes antériorités,
  - après avoir présenté les conditions de l'opération, acquérir ou céder tout bien immobilier, après avis préalable du Conseil de surveillance,
  - exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
  - nommer un dépositaire, après avis du Conseil de surveillance,
  - arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour,

- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions,
- soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé,
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

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

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

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

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

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

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

La Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la S.C.P.I., à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices ; elle supporte également les frais d'information aux associés, les frais de convocation et de tenue des Assemblées, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la S.C.P.I.

La S.C.P.I. règle directement :

- les prix d'acquisition des immeubles ainsi que les frais, droits et honoraires de ces acquisitions,
- les honoraires d'intermédiaires,
- le montant des travaux d'aménagement y compris tous honoraires de syndic, d'architecte ou de bureaux d'études,
- les rémunérations et frais éventuels des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires des Commissaires aux comptes et Réviseurs comptables,
- les frais d'expertise immobilière,
- la rémunération, et frais du Dépositaire,
- tous les frais de gestion des immeubles comprenant notamment les frais de contentieux, les assurances, les impôts,
- les frais d'entretien des immeubles y compris les honoraires d'architecte ou bureaux d'études correspondant,
- la redevance à l'Autorité des marchés financiers ainsi que les frais de cotisations à l'Association Professionnelle des Sociétés Civiles de Placement Immobilier,
- et en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, et plus généralement toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de la stricte administration de la S.C.P.I.

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

Pour les fonctions ci-après Société de Gestion reçoit :

- a) Afin de préparer et réaliser les augmentations de capital, d'organiser et de réaliser l'exécution des programmes d'investissements : 10 % hors taxes du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime

d'émission). La Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, après chaque augmentation de capital, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

- b) Pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et Gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions de revenus : 9,20 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la S.C.P.I. de ses produits.
- c) La Société de Gestion est rémunérée en outre de ses fonctions moyennant une commission :
- de cession de parts :
    - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 119,08 euros hors taxes, soit 142,90 euros taxes comprises au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation) ;
    - si la cession est réalisée selon les modalités prévues à l'article 9.2 des présents statuts à savoir, par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra une commission de 4,5 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement).
  - D'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :
    - une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
    - une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds

provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

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

#### **ARTICLE 18 : CONSEIL DE SURVEILLANCE**

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

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

##### **1°) Nomination**

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

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

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

En cas de vacance par décès ou démission, si le nombre de ses membres devient inférieur à sept, le Conseil peut pourvoir au remplacement dans la limite prévue au présent article, sauf à faire confirmer la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

À défaut, une Assemblée Générale devra être convoquée sans délai par la Société de Gestion afin de procéder à l'élection de nouveaux membres du

Conseil de Surveillance afin que celui-ci soit composé de sept membres.

Le membre nommé ou élu dans les conditions ci-dessus en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

##### **2°) Organisation – Réunions et délibérations**

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

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

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la S.C.P.I. l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu du même département. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Il pourra consigner ses avis dans un registre destiné à enregistrer ses procès-verbaux de séance qui mentionneront les noms des membres y ayant assisté.

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

##### **3°) Rôle du Conseil de Surveillance – Responsabilité**

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

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune



obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la S.C.P.I.. Ils ne répondent envers la S.C.P.I. et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

#### **4°) Rémunération du Conseil de Surveillance et remboursements des frais à la charge de la S.C.P.I.**

Les indemnités allouées aux membres du Conseil de Surveillance sont fixées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

### **ARTICLE 20 : DEPOSITAIRE**

#### **1. Nomination du Dépositaire**

La société de gestion nomme un dépositaire unique.

#### **2. Missions du dépositaire**

Dans les conditions fixées par le Règlement général de l'autorité des marchés financiers et l'article L214-24-8 du Code monétaire et financier, le dépositaire veille à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs ou en leur nom lors de la souscription de parts ou d'actions de la SCPI aient été reçus. De façon générale, le Dépositaire veille au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI. Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI.

Le dépositaire :

1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;

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

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

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

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

## **TITRE IV – ASSEMBLEES GENERALES**

### **ARTICLE 21 : ASSEMBLEES GENERALES**

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

L'Assemblée Générale se réunit au siège social, ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

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

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent également être convoquées par le Conseil de Surveillance, par le ou les Commissaires aux comptes ou par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social, soit à la demande du ou des Liquidateurs.

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

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

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne ou par mandataire. Celui-ci pourra être, soit le conjoint de l'Associé ou être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sociales sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part de capital social.

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil de surveillance, à défaut par le vice-président du conseil de surveillance, à défaut par le secrétaire du conseil de surveillance, ou à défaut par la société de gestion. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

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

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

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

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

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

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

- \* 4% pour les 760.000 premiers euros ;
- \* 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- \* 1% pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros ;
- \* 0,5% pour le surplus de capital.

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

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

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

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

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

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux comptes, les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération éventuelle. Elle nomme et révoque la Société de Gestion. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.

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

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

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

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

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

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

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



Elle peut également approuver :

- 1°) la transformation de la S.C.P.I. en Société de toute autre forme autorisée par la Loi, à faire publiquement appel à l'épargne,
- 2°) les apports en nature qui seraient faits à la S.C.P.I.,
- 3°) les avantages particuliers qui seraient consentis à un associé,
- 4°) la modification de la méthode de fixation du prix de souscription ou de cession conseillé des parts,
- 5°) la modification de la politique d'investissement de la S.C.P.I.,
- 6°) les conditions de la réouverture du capital de la S.C.P.I., si aucune augmentation de capital n'est intervenue depuis un délai supérieur à 3 années.

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

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

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

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

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

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

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

parviendraient après l'expiration de ce délai, le cachet de poste faisant foi.

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

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

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

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

#### **ARTICLE 25 : CONVOCATION**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

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

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

Tout Associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de

gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

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

### **ARTICLE 26 : EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> Janvier pour se terminer le 31 Décembre de la même année.

Toutefois, le premier exercice social couvrira la période allant du jour de l'immatriculation de la S.C.P.I. au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS jusqu'au 31 Décembre 1991.

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

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

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

Sont imputées sur la prime d'émission : les commissions de souscription, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

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

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

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

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

réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, 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 réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Pourront être amortis sur la prime d'émission, les frais de constitution de la S.C.P.I. et d'augmentation de capital qui comprennent la rémunération de la gérance à ce titre, les frais d'acquisition du patrimoine immobilier.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 30 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

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

## **TITRE VI - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **ARTICLE 29 : DISSOLUTION - LIQUIDATION**

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

Faute pour elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

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

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

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

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

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

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

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

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

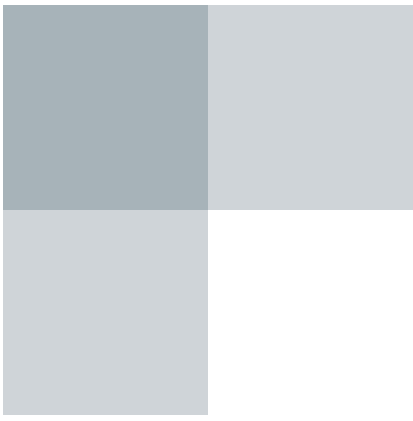
## **TITRE VII - CONTESTATIONS**

### **ARTICLE 30 : CONTESTATIONS**

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

### **ARTICLE 31 : ELECTION DU DOMICILE**

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



22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)