# SCPI
# PIERRE PLUS

Note d'information
Statuts

AEW CILOGER

ÉDITION NOVEMBRE 2019

# Sommaire

## NOTE D'INFORMATION

**PRÉAMBULE**
-Facteurs de risque
-Maintien de la forme SCPI

**INTRODUCTION**

1. Renseignements généraux et historique
2. Politique d'investissement
3. Capital
4. Responsabilité des associés
5. Evaluation des actifs
6. Informations juridiques

**Chapitre 1 – Conditions générales de souscription des parts**

1. Parts sociales
2. Modalités de calcul du prix de souscription
3. Modalités de souscription et de versement
4. Conditions de souscription à compter du 1er juillet 2018
5. Conflits d'intérêts et traitement équitable des investisseurs
6. Interdiction de la souscription de parts de la SCPI par des « US Person »
7. Réglementation FATCA

**Chapitre 2 – Modalités de sortie**

1. Demandes de retrait
2. Modalités de cessions
3. Gestion du risque de liquidité de la SCPI

**Chapitre 3 – Frais**

**Chapitre 4 – Fonctionnement de la société**

1. Régime des Assemblées
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux
3. Conventions particulières
4. Démarchage et publicité
5. Régime fiscal au 1er janvier 2018
6. Modalités d'information

**Chapitre 5 – Administration – Contrôle – Information de la société**

1. La société
2. Conseil de Surveillance de la SCPI
3. Autres acteurs
4. Information

## STATUTS

# SCPI PIERRE PLUS
# Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

# Note d'information

## PRÉAMBULE

### FACTEURS DE RISQUE

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

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

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

Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. À ce titre, PIERRE PLUS investit de manière directe ou indirecte dans des locaux à usage de bureaux, d'activités, de commerce et d'entrepôts, et à titre accessoire dans d'autres types d'actifs non listés précédemment, dans la limite de 10% de la valeur du patrimoine de la SCPI, situés en région parisienne et dans les grandes agglomérations de province, ainsi que dans les sites les plus adaptés à chacune de ces classes d'investissement et, le cas échéant, dans des pays de la Zone Euro en fonction d'opportunités qui renforceront la sécurité du placement.

**Le risque lié à la liquidité** : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI PIERRE PLUS ne garantit pas la revente des parts.

La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.
D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.
Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

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

**Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale de la SCPI.**

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement*, est fixé à « 120% ».

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute*, est fixé à « 140 % ».

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

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

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

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

## MAINTIEN DE LA FORME SCPI

Conformément à l'article L214-119 du Code monétaire et financier, la SCPI PIERRE PLUS a soumis au vote des associés à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2011 la proposition de sa transformation en OPCI.

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

# INTRODUCTION

## 1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX ET HISTORIQUE

Créée en 1991, la SCPI PIERRE PLUS détient, au 31 décembre 2013, soixante et onze immeubles situés principalement en région parisienne et en province. Son patrimoine est essentiellement composé de locaux commerciaux.

Créée avec un capital initial de 1 000 000 de Francs Français (soit 152 449,02 euros), le capital de PIERRE PLUS atteint au 31 décembre 2011 la somme de 122 406 870 euros, divisé en 200 667 parts d'une valeur nominale de 610 euros. Son patrimoine a été occupé quasiment en totalité depuis l'origine.

L'expertise du patrimoine au 31 décembre 2014 conduit à une valeur de réalisation, ramenée à une part, de 944,41 euros, supérieure au prix de souscription d'origine.

De par ses caractéristiques juridiques et sa politique d'investissement, la SCPI conjugue efficacement rendement et simplicité : rendement de l'immobilier d'entreprise, simplicité de gestion obtenue par la délégation à des professionnels de la gestion d'actifs immobiliers et de SCPI. PIERRE PLUS a été créée pour offrir ces avantages au plus grand nombre d'épargnants, et leur apporter les garanties de sérieux et de compétences reconnues à ses fondateurs.

### A. Les fondateurs

• La CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, institution financière publique sous l'égide de laquelle ont été créées quatre SCPI (après fusion) qui regroupent aujourd'hui plus de 39 000 associés, a souscrit 146 parts le 1er septembre 1991 ;

• La CAIXABANK France, filiale française de « la CAIXA », première institution financière espagnole a souscrit 98 parts le 1er septembre 1991. En août 2006, la CAIXABANK France a fait l'objet d'une fusion-absorption menée par la société BOURSORAMA, acteur de l'épargne en ligne et cotée au compartiment B du Marché Eurolist d'Euronext Paris. Cette société n'est plus associée de la SCPI PIERRE PLUS depuis le 1er août 2006.

## 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

### A. Politique d'investissement immobilier

Afin d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement de PIERRE PLUS vise à constituer un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié sur le plan économique et géographique.

Elle investira de manière directe ou indirecte dans des locaux à usage de bureaux, d'activités, de commerce et d'entrepôts, et à titre accessoire dans d'autres types d'actifs non listés précédemment, dans la limite de 10% de la valeur du patrimoine de la SCPI, situés en région parisienne et dans les grandes agglomérations de province, ainsi que dans les sites les plus adaptés à chacune de ces classes d'investissement et, le cas échéant, dans des pays de la Zone Euro en fonction d'opportunités qui renforceront la sécurité du placement.

La SCPI peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

La SCPI peut 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.

En outre, il est possible à la SCPI de détenir :
• des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la SCPI.

### B. Politique d'investissement financier

Les sommes qui pourraient se trouver temporairement en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la SCPI seront investies en actifs liquides, c'est-à-dire (i) des dépôts à terme et des dépôts à vue dans les conditions prévues par les articles R. 214-92 et

93 du Code monétaire et financier et (ii) des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, la SCPI pourra souscrire à des instruments de couverture dans le cadre de sa stratégie d'endettement.

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

### C. Politique de recours au financement bancaire

L'assemblée générale de la SCPI du 30 mars 2017 a autorisé la société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières pour un montant supérieur au solde du tableau d'emploi des fonds dans la limite d'un plafond de 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale.

Pour réaliser ces investissements, ladite assemblée générale a autorisé la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, à:
- utiliser la trésorerie disponible de la SCPI,
- utiliser des facilités de caisse,
- contracter des emprunts ainsi que toute sûreté qui s'avérerait nécessaire, étant précisé que la société de gestion devra préalablement à chaque emprunt consulter le Conseil de surveillance, pour avis.

Ces facultés sont consenties jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

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

(i) autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la SCPI sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion (à l'exception de la modification du niveau de levier via l'autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI) ;

(ii) visa de l'AMF sur la Note d'Information modifiée.

## 3. CAPITAL

### CAPITAL INITIAL

Le capital initial de fondation de la SCPI PIERRE PLUS était de 1 000 000 FF (152 449 €) divisé en 250 parts de 4 000 FF (609,80 €) de valeur nominale.

### CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE

Le capital social statutaire, qui est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues, a été fixé par l'assemblée extraordinaire du 7 juin 2018 à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €) à compter du 1er janvier 2019.

Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire ou par la société de gestion sur autorisation des associés donnée en assemblée générale extraordinaire.

### VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la société de gestion à l'occasion de la clôture de chaque exercice social. De par sa nature, le capital social effectif est variable.

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits. Le capital social effectif ne peut cependant pas, sous l'effet de la variabilité, être inférieur au plus élevé des deux montants suivants :

• 90% du capital social effectif constaté par la société de gestion lors de l'exercice précédent;
• 10% du capital social statutaire.

## 4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile 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.

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

Nous vous rappelons ci-après le régime de la responsabilité des associés qui réaliseraient leurs parts de la SCPI PIERRE PLUS :

- De façon générale, lorsque les associés cessent de faire partie de la Société, ceux-ci continuent de répondre à l'égard des tiers des dettes sociales exigibles à la date de leur départ de la Société dans la limite toutefois du montant de leur part au capital ;

- En outre, et conformément à l'article L.231-6 du code de commerce applicable aux sociétés à capital variable, les associés qui cessent de faire partie de la Société, soit par l'effet de leur volonté (retrait), soit par suite de décision de l'Assemblée Générale*, restent tenus, pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de leur retrait, dans la limite toutefois du montant de leur part au capital.

*A titre indicatif, les statuts de la SCPI ne prévoient pas de clause d'exclusion.

## 5. EVALUATION DES ACTIFS

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

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

### A. Évaluation des actifs immobiliers

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

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

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

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

### B. Évaluation des actifs financiers

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

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

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

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

## 6. INFORMATIONS JURIDIQUES

Le droit applicable à l'investissement dans la SCPI est le droit français. La SCPI est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24 et suivants, L.214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants, et L.231-8 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-189 et suivants du RGAMF, et tous textes subséquents.

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

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

# CHAPITRE 1

# CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## 1. PARTS SOCIALES

### A. VALEUR NOMINALE

La valeur nominale de la part est de 610 euros.

### B. FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives et numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.
Les droits des associés résultent de leur inscription sur les registres de la société.

## 2. MODALITÉS 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 d'augmentation du capital y compris la commission versée à la société de gestion, en application de l'article 18 des statuts ;
- à maintenir par son évolution l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

Pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission déterminé par la société de gestion, précisé dans le bulletin de souscription ainsi que dans le bulletin semestriel d'information est indiqué au point 3 ci-après.

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 et de la commission de souscription.
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 réglementation (article L.214-94 du Code monétaire et financier), le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. 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.

## 3. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

### A. COMPOSITION DU DOSSIER REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR, PRÉALABLEMENT À LA SOUSCRIPTION

• la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, et complétée le cas échéant par son actualisation,
• un exemplaire des statuts de la société,
• le document d'informations clés,
• le rapport annuel du dernier exercice et le bulletin semestriel en vigueur à la date de souscription,
• un bulletin de souscription établi en trois exemplaires, dont l'un est à conserver par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de souscription en vigueur.

### B. MINIMUM DE SOUSCRIPTION ET LIMITATION DU POURCENTAGE DE DÉTENTION DES PARTS

Tout nouvel associé doit souscrire un minimum de 2 parts. Quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission des parts, tout associé ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 10% du capital social effectif.

### C. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

Dans le cas d'une souscription effectuée à l'aide d'un crédit, la souscription est libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement bancaire à l'ordre de la SCPI.

### D. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont effectués auprès de la société de gestion AEW Ciloger, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités par AEW Ciloger.

## 4. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À COMPTER DU 1ER JUILLET 2018

Sur la base des comptes établis au 31 décembre 2015, des expertises et actualisations réalisées par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation ainsi que de la politique arrêtée avec le conseil de surveillance, il a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.214-60 du Code monétaire et financier de fixer le prix de souscription de la part, à compter du 1er mai 2016, à la somme de 1 098,00 euros par part, décomposé comme suit:

### A. PRIX DE SOUSCRIPTION

- Valeur nominale d'une part : 610,00 €
- Prime d'émission : 488,00 €
- Prix de souscription : 1 098,00 €

L'écart entre le prix de souscription fixé par la Société de Gestion à 1 098,00 € et la valeur de reconstitution arrêtée au 31/12/2018 s'inscrit donc dans la fourchette légale de +/- 10% de la valeur de reconstitution.

### B. COMMISSION DE SOUSCRIPTION PAR PART

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III-Frais, une commission de souscription fixée à 9,25% TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.
Cette commission de souscription est destinée :
• à hauteur de 7,75% TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
• à hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements.

### C. DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

Les parts libérées portent jouissance à compter du premier jour du septième mois qui suit celui de la souscription.
Exemple : les parts enregistrées sur le registre de la société en août 2019 porteront jouissance au 1 mars 2020.

## 5. CONFLITS D'INTERETS ET TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS

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

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

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

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

- des remises commerciales peuvent être consenties par la Société de Gestion au profit de certains investisseurs (tels que les compagnies d'assurances et les mutuelles), compte tenu de

l'importance de leur souscription au capital de la SCPI ; ces remises portent sur la commission de souscription et/ou sur la commission de cession sur les parts et sont supportées par la Société de Gestion.

- Par ailleurs, une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.

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

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

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

En conséquence :

- les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après « U.S. Person », tel que ce terme est défini ci-avant), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de Gestion de la SCPI ;

- toute revente ou cession de parts de la SCPI aux États-Unis d'Amérique ou à une « U.S. Person » peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de Gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des «U.S. Person» ;

- la Société de Gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une « U.S. Person » et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une « U.S. Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;

- tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S. Person ». Tout porteur de parts devenant « U.S. Person » ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La Société de Gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

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

***(1) L'expression « U.S. Person » s'entend de :***
*(a) toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ;*
*(b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ;*
*(c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « U.S. Person » ;*
*(d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « U.S. Person » ;*
*(e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ;*
*(f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;*
*(g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;*

*(h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « U.S. Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « investisseurs accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.*

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

## 7. REGLEMENTATION FATCA

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

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

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

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

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

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

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

# CHAPITRE 2
# MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se retirer de la société a le choix entre :

a) le remboursement de ses parts (le retrait doit être demandé à la société de gestion) dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital social (retrait par annulation des parts),

b) la vente directe de ses parts, en trouvant lui-même un acquéreur.

**La société ne garantit ni le retrait ni la cession des parts de la SCPI.**

## 1. DEMANDES DE RETRAIT

### A. PRINCIPE

Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts à condition que l'exercice de ce droit ne fasse pas tomber le capital social effectif au-dessous de l'une des deux limites suivantes :

• 90% du dernier capital social effectif constaté par la société de gestion et approuvé par la dernière assemblée générale ordinaire précédant le retrait,
• 10% du capital statutaire.

### B. MODALITÉS DU RETRAIT

La SCPI PIERRE PLUS ayant opté pour la variabilité du capital, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre de retrait et de s'assurer de sa réception par la société de gestion.

Les demandes de retrait sont accompagnées des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement du retrait. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique, dans la mesure où il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait interviendra sous 30 jours maximum.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminuée de la commission de souscription en vigueur.

### C. VALEUR DE RETRAIT D'UNE PART À LA DATE DU 1ER MAI 2016

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription : l'associé se retirant perçoit 998,59 € par part détaillé comme suit :

- Prix de souscription : 1 098,00 €
- Commission de souscription HT (9% compte tenu du prorata de TVA) : - 98,82 €
- Prorata de TVA non récupérable (0,0540%) : - 0,59 €
- Valeur de retrait : 998,59 €

### D. FONDS DE REMBOURSEMENT

La société de gestion peut décider de convoquer une assemblée générale ordinaire des associés en proposant la création et la dotation d'un fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés qui souhaiteraient se retirer de la société. Le fonds de remboursement ainsi créé est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.

Le fonds de remboursement n'étant ni créé ni doté à la date d'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la présente note d'information, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

Après création et dotation de ce fonds, et si, à l'issue d'un délai de trois mois, les demandes de souscription ne permettent pas d'assurer le retrait des associés, la société de gestion les remboursera par prélèvement sur le fonds de remboursement. Le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, sur rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'Autorité des marchés financiers.

### E. EFFET DU RETRAIT

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au 1er jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des retraits.

### F. BLOCAGE DES RETRAITS

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

## 2. MODALITÉS DE CESSION

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de la société de gestion (« marché de gré à gré »).

D'autre part, en cas de blocage des retraits, comme indiqué au paragraphe précédent la société de gestion peut proposer en assemblée générale extraordinaire l'organisation d'un marché secondaire organisé dans les conditions fixées par l'Autorité des marchés financiers et en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

La cession des parts ne nécessite aucune demande d'agrément auprès de la société de gestion.

### A. MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

#### • Pièces à envoyer à la société

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.

Néanmoins, les associés ont la possibilité de demander le remboursement de leur apport dans le cadre de la variabilité du capital (demande de retrait).

#### • Frais de mutation de parts

Les parts peuvent être acquises ou cédées, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation du transfert de ces parts. La société de gestion percevra, à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 128,03 euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts) pour l'année 2018. Ce montant est indexé le 1er janvier de chaque année N, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N –1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation), et est publié dans le bulletin semestriel d'information en début d'année civile. À ces frais s'ajoutent les droits d'enregistrement qui s'élèvent à 5% du prix de cession hors frais.

### B. CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER (EN CAS DE SUSPENSION DE LA VARIABILITE DU CAPITAL)

#### • 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 d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité. 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.

La durée de validité des ordres courts 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 AEW Ciloger horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la société de gestion AEW Ciloger selon les modalités définies ci-après.

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

- **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 AEW Ciloger 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 de retrait et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion :
• un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
• un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tout frais 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 par lettre recommandée avec avis de réception. Les ordres doivent présenter les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement n° 2001-06 de la Commission des Opérations de Bourse (devenue l'Autorité des marchés financiers) relatif aux sociétés civiles de placement immobilier.

Pour participer au prochain fixing (définition au paragraphe « Confrontation et prix d'exécution ») les ordres d'achat et de vente doivent être réceptionnés par la Société au plus tard la veille du fixing à 16 heures, à défaut l'ordre sera enregistré pour la confrontation suivante. Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par la société de gestion.

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

- **Modification des ordres**

**Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés au moyen d'un formulaire spécifique.**

**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.**

- **Couverture des ordres**

La société de gestion AEW Ciloger demande 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. L'inscription de l'ordre d'achat sur le registre des ordres est subordonnée à cette couverture.

La couverture peut être effectuée par chèque qui doit être réceptionné par la société au plus tard 8 jours 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, en cas d'inexécution totale ou partielle 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.

- **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 fixing »). Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

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

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la société de gestion AEW Ciloger portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin semestriel, auprès de la société de gestion et du site Internet 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 échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

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

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 et le lendemain sur le site Internet.

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 société 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, soit par l'intermédiaire du site Internet.

- **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.

## C. INTERDICTION DE LA CESSION DE PARTS DE LA SCPI À DES «U.S. PERSON »

Il est rappelé que :

- Les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoire et possessions), au

bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après « U.S. Person », tel que ce terme est défini ci-avant), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de Gestion de la SCPI ;

- Toute revente ou cession de parts de la SCPI aux États-Unis d'Amérique ou à une « U.S. Person » peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de Gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des « U.S. Person » ;

- La Société de Gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une « U.S. Person » et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une «U.S. Person». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi;

- Tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S. Person ». Tout porteur de parts devenant « U.S. Person » ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La Société de Gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directe- ment ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

## 3. GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITE DE LA SCPI

Il est rappelé que la société ne garantit ni le retrait ni la pas la revente des parts de la SCPI.

Dans les circonstances normales de marché, l'associé peut demander le remboursement de ses parts c'est-à-dire le retrait. Ce retrait, intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds de remboursement.

Le prix de retrait est déterminé par la Société de Gestion dans les conditions précisées ci-avant.

Par ailleurs, l'associé peut céder ses parts à titre onéreux, (i) soit directement au profit d'un tiers identifié par ses soins (cession de gré à gré au profit d'un tiers), (ii) soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (dans le seul cas de suspension de la variabilité du capital tel qu'indiqué ci-avant).

**L'exécution des demandes de retrait dépend, soit de l'équilibre entre les demandes de souscription et celles de retrait, soit des fonds affectés au fond de remboursement.**

**Le fonds de remboursement n'étant ni créé ni doté à la date d'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la présente note d'information, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.**

**En outre, dans les cas prévus ci-avant, la Société de Gestion peut décider de suspendre la variabilité du capital. Dans cette situation, la revente des parts se fera sur le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente à cet effet et la cession des parts et leur prix d'exécution dépendent de l'équilibre de l'offre et la demande de parts.**

# CHAPITRE 3

# FRAIS

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

• **de souscription**, fixée à 9,25% TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.
Cette commission de souscription est destinée :
- à hauteur de 7,75% TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements.

• **de gestion**, fixée à 9,20% HT (soit 11,04% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la société, notamment :
- 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 formalités juridiques, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat ;
- les frais de gestion locative du patrimoine.

Demeurent à la charge de la S.C.P.I. les frais liés à l'existence de la société, notamment :
- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles;
- les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents ;
- les primes d'assurance d'immeubles ;
- les frais d'expertise du patrimoine ;
- les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance ;
- les frais de mission du commissaire aux comptes ;
- la rémunération et les frais du dépositaire ;
- les frais relatifs aux impôts et aux taxes divers.

• **de mutation de parts** :
- si la mutation s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 128,03 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts) pour l'année 2018. Ce montant est indexé le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2002, 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), et est publié dans le bulletin semestriel d'information en début d'année civile.

• **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.

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

Conformément aux statuts, la prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, 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 4

# FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les six mois qui suivent la clôture de chaque exercice.

### A. ADMISSION

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 nom, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

### B. CONVOCATION

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion. À 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.

Avec cette convocation, les associés reçoivent la ou les formules 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.

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 société 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.

Le délai entre la date d'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres (ou courriels), 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.

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 société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :
• 4% pour les 760 000 premiers €,
• 2,50% pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 €,
• 1% pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 €,
• 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. DÉLIBÉRATIONS

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.

Pour le calcul du quorum, il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard la veille de la réunion de l'assemblée.

### D. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

La société de gestion peut consulter les associés par correspondance ou les appeler en dehors des assemblées générales à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'assemblée générale.

### E. DROIT DE VOTE

Chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il représente de parts sociales.

## 2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

### A. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

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 société 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, 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.

• le solde en janvier.

### B. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

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

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

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

## C. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

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

associés.

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

## D. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

### 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 PIERRE PLUS. 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 PIERRE PLUS.

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée de PIERRE PLUS et si les montants en cause correspondent à des opérations habituellement réalisées par cette personne.

Le démarchage peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du même Code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprise d'assurance et conseillers en investissements financiers...).

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 XV des statuts de PIERRE PLUS prévoit cette limitation.

Avant de formuler une offre portant sur la souscription de parts de la SCPI PIERRE PLUS, 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.

Le démarcheur communique à la personne démarchée, de manière claire et compréhensible, les informations qui lui sont utiles pour prendre sa décision et notamment :

- un exemplaire des statuts,
- un exemplaire de la présente note d'information,
- un bulletin de souscription,
- le dernier bulletin semestriel,
- 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 et, le cas échéant, le numéro d'enregistrement 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 PIERRE PLUS 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.

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

### B. PUBLICITÉ

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du RG AMF, qui prévoient notamment que pour procéder à l'offre au public des parts dans le public, les SCPI, peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- La dénomination sociale de la SCPI, de la SEF ou du GFI ;
- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, la date

du visa, le numéro de visa ;

- Une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

# E. RÉGIME FISCAL MIS À JOUR AU 1ER JANVIER 2018

## A. AVERTISSEMENT

Le régime fiscal indiqué ci-dessous est à jour au 1er 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

#### 2.1.1 Revenus Fonciers de source française

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%.

#### 2.1.2 Revenus fonciers de source étrangère

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus immobiliers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont exonérés de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif. Cette règle signifie que le montant des revenus de source étrangère n'est pas compris dans l'assiette de l'impôt français,

mais il entre en ligne de compte pour le taux de l'impôt. Dans certains cas, les revenus immobiliers perçus à l'étranger peuvent être imposables en France mais avec un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français et égal au montant de l'impôt français correspondant à ces revenus.
Au cas exceptionnel où les règles fiscales du pays de situation de l'immeuble imposeraient aux associés d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit pays, la société de gestion s'engage à fournir aux associés tout document nécessaire à cette déclaration.

## 2.2. Micro-foncier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8% (au lieu de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017). L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source (qui correspond donc à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué.

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

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés:
- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

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

## 2.4. Plus-values de cession de parts

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

D'une façon générale, la plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).
Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Associé personne physique non domicilié en France

Sous réserve des conventions internationales, les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts sont soumises à un prélèvement d'un tiers sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession de parts de SCPI. Par exception, le taux de prélèvement est fixé à 19% pour les seules personnes physiques et les associés personnes physiques de sociétés de personnes résidents d'un État membre de la Communauté Européenne, qu'ils soient ou non ressortissants de la Communauté Européenne (les prélèvements sociaux ne sont pas applicables). A compter du 17 août 2012, les contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles à ce prélèvement, soit au total
17,2% sont également dues par les contribuables domiciliés hors de France.

Sauf exonération, lorsque les cessions de parts de SCPI génèrent, après application de l'abattement pour durée de détention, une plus-value dont le montant est supérieur à
50 000 €, cette plus-value est soumise à une surtaxe dont le taux varie entre 2% et 6% selon le montant de la plus-value.

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

Lors des demandes de cession de parts effectuées avec l'intervention de la société de gestion, et si, soit le montant de la cession est inférieur à 150 000 €, soit les parts vendues sont détenues depuis plus de 30 ans, le cédant n'a pas à désigner un représentant accrédité, il peut donner mandat à la société de gestion 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 correspondant par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent toutefois personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

## C. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

A compter du 1er 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 1er 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.

## F. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information périodique des associés est assurée au moyen du rapport annuel et des bulletins d'informations semestriels.

### A. 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.

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

### B. BULLETINS SEMESTRIELS D'INFORMATION

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

• le rappel des conditions de souscription et de cession ou de retrait des parts,
• l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
• 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 semestriel est disponible dans les 45 jours suivant la fin de chaque semestre, sur le site internet de la société de gestion : www.aewciloger.com

Conformément à l'article 421-34 du RG AMF, seront le cas échéant inclues dans les documents périodiques mentionnés ci-avant les informations suivantes :
1° Le pourcentage d'actifs de la SCPI qui feraient l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
2° Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SCPI.
3° Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques.
4° Tout changement du niveau maximal de levier auquel la SCPI peut recourir (ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SCPI donnés en garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier).
5° Le montant total du levier auquel la SCPI a recours.

# CHAPITRE 5

# ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SOCIETE

## 1. LA SOCIÉTÉ

### DÉNOMINATION SOCIALE
PIERRE PLUS

### NATIONALITÉ
Française

### SIÈGE SOCIAL
22 rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris

### FORME JURIDIQUE
Société civile à capital variable autorisée à faire offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.231-8 à L.231-21, D214-32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

### LIEU DE DÉPÔT DES STATUTS
Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

### NUMÉRO DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
382.886.323 RCS Paris

### DURÉE
La durée de la société est fixée à 50 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts, soit jusqu'au 30 août 2041.

### EXERCICE SOCIAL
L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

### OBJET SOCIAL
La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Ce patrimoine immobilier concernera essentiellement des biens situés sur le territoire français et éventuellement des biens situés dans les pays de la Communauté Economique Européenne.

### CAPITAL SOCIAL INITIAL
1 000 000 FF (soit 152 449,02 €)

### CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE
500 000 000 € à compter du 1er janvier 2019

### CAPITAL SOCIAL EFFECTIF
L'assemblée générale extraordinaire de PIERRE PLUS en date du 28 juin 2001 a décidé de procéder à une augmentation de capital par prélèvement sur la prime d'émission, afin de convertir le capital social au moyen de la conversion de la valeur nominale des parts qui le composent et de porter cette valeur à 610 €.
Le capital effectif de la société s'élève, au 31 décembre 2018 à 393 302 380 €. Il est composé de 644 758 parts d'une valeur nominale de 610 € détenues par 8 762 associés.

### VARIABILITÉ DU CAPITAL
Le capital effectif de la société pourra être augmenté par des versements successifs faits par les anciens ou nouveaux associés, ou être diminué par suite des retraits des associés, sans que l'assemblée générale extraordinaire ait à le décider préalablement et ce jusqu'au montant plafond.
Lorsque le capital plafond sera atteint, la société de gestion n'acceptera plus de souscriptions, sauf pour compenser des retraits. Toutefois elle pourra proposer à l'assemblée générale extraordinaire d'augmenter ledit capital ou d'abandonner la variabilité.

## 2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### A. ATTRIBUTIONS

Le conseil de surveillance a pour mission :
• d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion,

• d'opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns conformément à la loi,
• de présenter chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société ou sur les conventions particulières entre la société et la société de gestion,
• de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

**Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion.**

### B. COMPOSITION

Le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins, et neuf au plus, pris parmi les associés.

Le conseil de surveillance se compose actuellement comme suit :
**Président :**
- M. Thierry DELEUZE

**Membres**
- M. Frédéric BODART
- M. Éric FREUDENREICH
- Société CHANG, représentée par M. Pierre LANG
- SCI URSAEMINOR, représentée par M. Hervé FOULT
- M. Henri TIESSEN
- M. Jean SIMONIN
- M. Philippe CARPENTIER
- M. Georges PUPIER

### C. DURÉE DU MANDAT, RENOUVELLEMENT

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés pour une durée de trois ans.

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la société de gestion observera une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, et quel que soit le nombre de conseillers restant en poste, le conseil a la possibilité de procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la plus prochaine assemblée générale.

Préalablement à la convocation de chaque assemblée devant désigner de nouveaux membres, la société de gestion procédera à un appel à candidatures.

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

## 3. AUTRES ACTEURS

### 3.1 LA SOCIETE DE GESTION : AEW Ciloger

La gestion de PIERRE PLUS est assurée par la société de gestion AEW Ciloger.

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

- L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du périmètre du programme d'activité approuvé par cette dernière,

- La gestion d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour le compte de tiers,

- La réalisation d'études, la prestation de services, la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier, en instruments financiers et autres placements immobiliers et financiers, et plus généralement, le conseil, l'ingénierie et l'assistance en matière patrimoniale,

- La création, la gestion et la commercialisation de toutes sociétés ou autres organismes (en ce compris tous fonds d'investissements alternatifs et sociétés détenues par lesdits fonds) ayant pour activité :

- l'acquisition et la gestion d'immeubles en direct ou sous forme de parts ou

d’actions de sociétés et notamment la création et la gestion de sociétés civiles de placement immobilier, d’organismes de placement collectif immobilier et d’organismes professionnels de placement collectif immobilier, tels que régis par le Code monétaire et financier,

- l'acquisition et la gestion d’un patrimoine forestier et notamment la création et la gestion de sociétés d’épargne forestière régies par le Code monétaire et financier,

- l'acquisition et la gestion de biens à destination agricole ou forestière, et notamment, la création et la gestion de groupements forestiers régis par le Code forestier, et de toute société autre que d’épargne forestière se rapportant à cet objet.

- La valorisation des actifs détenus directement ou indirectement par tous fonds d’investissement alternatifs,

- La recherche, l'étude et la mise au point de programmes immobiliers, l'acquisition, la gestion et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,

- La constitution ou l’acquisition, la gestion, l’équipement, l’aménagement, la conservation et la vente de massifs forestiers ou d’exploitations agricoles et d’immeubles ruraux pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,

- La prospection et la réunion des capitaux nécessaires au financement de programmes immobiliers, forestiers, agricoles et ruraux,

- La mise en location d’immeubles pour le compte de tiers, incluant la recherche de locataires, ou de locaux, en France ou à l'étranger, la négociation des baux, le suivi commercial des locataires, l’encaissement et le recouvrement des loyers par voie amiable ou contentieuse,

- L’intermédiation en vue de l’acquisition, la vente d’immeubles ou de leur location,

- La gestion immobilière de tous immeubles à usage d’habitation et/ou professionnel, à usage de bureaux ou de commerces ou de toute autre activité, ces activités pouvant s’exercer dans le cadre de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970,

- La gestion ou le conseil et l’assistance à la gestion de fonds de créances immobilières et en relation avec ces activités, le recouvrement amiable et judiciaire de créances pour le compte de tiers, dans le cadre des lois et règlements applicables,

- La direction de projets immobiliers et le conseil en matière de travaux pour le compte de propriétaires, en ce compris la réalisation de missions d’assistance à maîtrise d’ouvrage et de maîtrise d’ouvrage déléguée,

- L’assistance des sociétés patrimoniales, notamment la gestion de revenus locatifs, ou de la trésorerie en attente de placement ou d’utilisation à des fins d’entretien ou d’amélioration de l’état des immeubles gérés,

- Toutes opérations de nature à assurer la pérennité technique des immeubles,

- La prise de participation ou d'intérêt par tous moyens sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés ou entreprises commerciales ou civiles, de droit français ou étranger, ayant un objet social et un activité se rapportant au secteur immobilier, forestier ou agricole, étant précisé que cette prise de participation ou d’intérêt pourra être également effectué par la société pour son propre compte,

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

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

**DATE DE CRÉATION**
23 février 1984

**SIÈGE SOCIAL**
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

**CAPITAL ET FONDS PROPRES REGLEMENTAIRES / ASSURANCE RCP**
828.510 euros divisé en 27.617 actions ordinaires d'une valeur nominale de 30 euros chacune entièrement libérées détenues en totalité par AEW SA.

La Société de Gestion respecte les exigences prévues par l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM (transposées en droit français par l'article 317-2 du RG AMF) et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle et est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

**PRÉSIDENT DE LA SAS**
- Monsieur Robert WILKINSON

**DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS**
- Monsieur Raphaël BRAULT
- Madame Isabelle ROSSIGNOL

**NUMÉRO ET DATE DE L'AGRÉMENT DÉLIVRÉ PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**
Agrément GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 – Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

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

La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 14 des statuts de la SCPI. Sa rémunération est fixée par l'article 16 des statuts de la SCPI.

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

## 3.2 DÉPOSITAIRE

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 SOCIETE GENERALE, S.A. Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris
Adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX 18.

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

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la règlementation AMF. A ce titre, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire exerce les trois missions suivantes :

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

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

(iii) Contrôle de la Société de Gestion et de la SCPI
Le dépositaire :
• s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI ;
• s'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI ;
• exécute les instructions de la SCPI ou de sa Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI ;
• s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
• s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3.3 COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ont été désignés comme Commissaires aux comptes par l'assemblée générale du 22 juin 2016 pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021 :
En tant que titulaire :
KPMG SA2, 2, avenue Gambetta - 92066 PARIS LA DÉFENSE Cedex, représenté par Monsieur Pascal LAGAND.
En tant que suppléant :
KPMG Audit FS I, 2, avenue Gambetta - 92066 PARIS LA DÉFENSE Cedex.

Il est chargé notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de Gestion, et de s'assurer que l'équité a été respectée entre les associés.
A cet effet, il peut, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'il estimerait nécessaire.
Il est convoqué par la Société de Gestion à toutes les Assemblées Générales. Il fait toutes observations à la Société de Gestion concernant les comptes, en fait part aux associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à laquelle il est convoqué.
Il fait un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières relevant de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## 3.4 EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, l'expert externe en évaluation de la SCPI, renouvelé par l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2015, pour une durée de 5 ans, est la société BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation.

Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

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

# 4. INFORMATION

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

Adresse postale : 22 rue du Docteur Lancereaux
CS 80102 - 75 380 Paris Cedex 8
Email : service-clients@eu.aew.com
Téléphone : 01 78 40 33 03

**Visa de l'Autorité des marchés 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 actualisation de la note d'information le visa SCPI n° 04-26 en date du 21 septembre 2004.**

**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'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.**

# PIERRE PLUS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Régie par la partie législative du Code monétaire et financier,
les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code civil
Siège social : 22 rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS
382.886.323 RCS PARIS

# STATUTS

**MODIFIES SUITE A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

**EN DATE DU 14 JUIN 2018**

# TITRE 1
# FORME - OBJET DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

## ARTICLE 1 - FORME

La société objet des présentes, est une société civile à capital variable, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, l'article L.231-1 du Code de commerce, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.231-8 à L.231-21, 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 SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, à l'exclusion des parts de SCPI et d'OPCI, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Dans le cadre des acquisitions indirectes, la SCPI pourra acquérir des parts de SCI.

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

Ce patrimoine immobilier concernera essentiellement des biens situés sur le territoire français et éventuellement des biens situés dans les pays de la Zone Euro.

## ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

Cette société a pour dénomination « PIERRE PLUS ».

## ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 75008 - 22 rue du Docteur Lancereaux.
Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion.

## ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la société est fixée à 50 années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

# TITRE 2
# CAPITAL SOCIAL - PARTS

## ARTICLE 6 - CAPITAL INITIAL DE FONDATION

Le capital initial de fondation est fixé et constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et entièrement libérés, pour un montant nominal total de 1 000 000 de Francs.

Les souscripteurs ont versé en sus du capital nominal une prime d'émission d'un montant de 250.000 Francs.

Il est divisé en deux cent cinquante parts nominatives de quatre mille francs chacune, numérotées de 1 à 250, qui sont attribués aux associés en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

- Caisse des Dépôts et Consignations : 146 parts numérotées de 1 à 146, représentant un capital de cinq cent quatre vingt quatre mille francs : 584 000 F
- Caïxa Bank C.G.I.B. : 98 parts numérotées de 147 à 244, représentant un capital de trois cent quatre vingt douze mille francs : 392 000 F
- Daniel BRUNEAU : 1 part numérotée 245, représentant un capital de quatre mille francs : 4 000 F
- Max BROUSSET : 1 part numérotée 246, représentant un capital de quatre mille francs : 4 000 F
- Marie-Thérèse DIMASI : 1 part numérotée 247, représentant un capital de quatre mille francs : 4 000 F

- Sylvie LACOURT : 1 part numérotée 248, représentant un capital de quatre mille francs : 4 000 F
- Daniel CHARTIER : 1 part numérotée 249, représentant un capital de quatre mille francs : 4 000 F
- Alain GRIVEAU : 1 part numérotée 250, représentant un capital de quatre mille francs : 4 000 F

Total égal au capital social : un million de francs 1 000 000 F.
Les associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux.

## ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues. Il est fixé à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €) à compter du 1er janvier 2019.
Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire ou par la société de gestion sur autorisation des associés donnée en assemblée générale extraordinaire.

## ARTICLE 8 - LIBÉRATION DES PARTS ET MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

La société de gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions d'associés nouveaux que pour un minimum de 2 parts.

## ARTICLE 9 - VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital social effectif de la société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion le31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable.

De ce fait le capital effectif de la société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les anciens ou nouveaux associés, ou de diminution par suite des retraits des associés entraînant la reprise totale ou partielle des apports effectués par eux.

Le capital effectif et libéré de la société ne pourra toutefois tomber, par suite des retraits, au-dessous d'une des limites suivantes :

• d'une part, une somme égale à 90% du dernier capital social effectif constaté par la société de gestion et approuvé par la dernière Assemblée Générale Ordinaire précédant le retrait ;
• d'autre part 10% du montant du capital statutaire précisé à l'article 7.

A l'effet de permettre les opérations de retrait dans le cadre de la variabilité du capital, il pourra être constitué un fonds de remboursement au plus égal à 4% du capital effectif. Les modalités de gestion de ce fonds seront fixées par la société de gestion.

La société peut créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

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 parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée :

• à amortir les droits et apports, les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société ainsi que les coûts d'augmentation du capital y compris la commission versée à la société de gestion ;
• à maintenir l'égalité entre nouveaux et anciens associés. Pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

L'inscription d'ordres d'achat ou de vente de parts sur un registre d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens de l'article L 214-93-II du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

## ARTICLE 10 - REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont essentiellement nominatives.
Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres de la société.
Tout associé, quel que soit le mode

d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 10% des parts du capital social.

## ARTICLE 11 – CESSION

Les parts sont librement transmissibles entre vifs à titre onéreux ou gratuit.

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.

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la société.

a) Cette inscription pourra être opérée par la Société de Gestion sur présentation de la déclaration de cession de parts sociales dûment enregistrée auprès de la Recette des Impôts du vendeur et de l'acquéreur.

b) La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun et selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la société de gestion sur les registres de la société, après sa signification à la société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la société de gestion.

## ARTICLE 12 - DROIT DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

### 1. Les modalités

En dehors des possibilités de cessions prévues à l'article 11, tout associé aura la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception à la société de gestion. Cette lettre doit préciser le nombre de parts en cause.

L'exercice de ce droit est limité selon les modalités fixées à l'article 11 des statuts.

Les parts remboursées seront annulées.

Les demandes de retrait seront, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique d'inscription, dans la limite où la clause de variabilité le permet.

### 2. Fonds de remboursement

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'Assemblée Générale des associés de la SCPI.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Le fonds de remboursement ainsi créé est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion.

L'Autorité des marchés financiers en est informée préalablement.

### 3. Valeur de retrait

L'associé qui se retire, a droit au remboursement de ses apports sur la base de la valeur de la part sociale fixée en fonction des trois situations suivantes :

• ou bien il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait correspond au prix de souscription en vigueur diminué de la commission H.T. de souscription versée à la société de gestion à la même époque ;

• ou bien à l'issue d'un délai de 3 mois, les demandes de souscription ne permettent pas d'assurer le retrait des associés. Dans ce cas, la société de gestion les remboursera par prélèvement sur le fonds de remboursement. Le prix de retrait correspond à la « valeur liquidative » en vigueur. Le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de
10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers ;

• ou bien les demandes de retrait non compensées par un ordre de souscription ne peuvent être satisfaites sur le fonds de

remboursement de la société. Les associés ayant demandé à se retirer sont informés par la société de gestion de la nécessité de différer la réalisation du retrait demandé. Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose, après audition du rapport des commissaires aux comptes, la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. Dans le cas où la société de gestion propose la mise en vente d'immeubles du patrimoine social, le retrait s'effectue à la « valeur liquidative » calculée après cette vente, déduction faite de toutes charges ou frais.

Pour les cas où les demandes de retrait nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la société, le remboursement des parts interviendra après la réalisation des éléments d'actifs, étant précisé que si ces cessions prenaient un caractère répétitif, elles pourraient entraîner la modification du régime fiscal de la société.

## ARTICLE 13 - TRANSMISSION PAR DÉCÈS

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

À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoints, doivent justifier de leurs qualités dans les trois mois du décès par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion.

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.

## ARTICLE 14 - DROIT DES PARTS

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

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

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

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

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

## ARTICLE 15 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société 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.

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

## ARTICLE 16 - RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

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

# TITRE 3
# ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE ET INFORMATION DES ASSOCIES

## ARTICLE 17 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa mise en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission.

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 convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

La société de gestion a tous pouvoirs pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article la concernant.

## ARTICLE 18 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

Toutefois, la faculté pour la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'Assemblée Générale pour chaque exercice.

La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de son mandat.

## ARTICLE 19 - DÉLÉGATION 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 société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la société de gestion qui peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

## ARTICLE 20 - REMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société, et la gestion normale des biens sociaux. Sont notamment pris en charge par la société de gestion 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 associés, de bureau et de secrétariat, les frais de gestion locative du patrimoine.

Tous 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 primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de surveillance, les frais de mission du commissaire aux comptes, la rémunération et les frais du dépositaire.

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

• de souscription, fixée à 9,25 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.
Cette commission de souscription est destinée :
- À hauteur de 7,75% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I e du

Code Général des impôts), à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte.

- À hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements.

• de gestion, fixée à 9,20% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI détenu de manière directe et/ou de manière indirecte. Cette commission rémunère également le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de la SCPI.

• de mutation de parts :
- si la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 91,47 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts). Ce montant sera indexé le
1er janvier de chaque année, et pour la première fois le
1er janvier 2002, 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).

• 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 21 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Avant toute publicité en vue de faire appel à l'épargne publique, il sera institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins, et neuf membres au plus pris parmi les associés.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination.

En cas de vacance par démission ou décès d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de surveillance, et quel que soit le nombre de conseillers restant en poste, le Conseil a la possibilité de procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale, laquelle devra nommer un nouveau membre. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance préalablement nommés pour trois ans.

**Organisation, réunions et délibérations**

Le Conseil de surveillance nomme un Président choisi parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de son mandat de conseiller.

Le Président du Conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat, est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain Conseil de surveillance, suivant la date anniversaire de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.

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

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

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

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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

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

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

**Pouvoirs du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de surveillance a pour mission :

• d'assister et de contrôler la société de gestion dans ses tâches de gestion ;

• de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société ou sur les conventions particulières passées entre la société et la société de gestion ;

• de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

**Responsabilité**

Les membres du Conseil de surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

**Rémunération**

Les membres du Conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justification de leurs frais de déplacement exposés pour répondre aux convocations.

## ARTICLE 22 – DÉPOSITAIRE

**1. Nomination du Dépositaire**
La société de gestion nomme un dépositaire unique.

**2. Mission du Dépositaire**
Dans les conditions fixées par le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et l'article L.214-24-8 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.

### ARTICLE 23 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux Comptes et leurs suppléants.

Les Commissaires aux comptes exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi.
Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

### ARTICLE 24 - CENSEURS

Sur proposition de la société de gestion et après approbation préalable du Conseil de surveillance, des censeurs peuvent assister aux réunions dudit conseil au cours desquelles ils auront voix consultative. Dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, les censeurs ne seront ni rémunérés ni défrayés.

## TITRE 4
## ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### ARTICLE 25 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

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

À défaut, elles peuvent être également convoquées :
a) par le Conseil de surveillance ;
b) par le ou les Commissaires aux comptes ;
c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :
- soit de tout intéressé en cas d'urgence ;
- soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
d) par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées « d'Ordinaire » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.
Les Assemblées sont qualifiées « d'Extraordinaire » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription, le changement de la politique d'investissement ou le changement de la méthode de fixation du prix des parts.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi.
Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 14, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

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

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une assemblée.
Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion, et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tous les associés peuvent voter par correspondance, au moyen du formulaire prévu par l'article L.214-105 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la société au plus tard la veille de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'Assemblée Générale est présidée par la société de gestion ; à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix 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 établis 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 26 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport 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 discute, approuve, ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance. Elle nomme et révoque la société de gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

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

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

## ARTICLE 27 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire appel public à l'épargne.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social statutaire.

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 de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

## ARTICLE 28 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

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.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

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.

## ARTICLE 29 - COMMUNICATION DE DOCUMENTS

La société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle.

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

D'autre part, avec la convocation à l'Assemblée tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, du ou des Commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, l'état du patrimoine, l'analyse de la variation des capitaux propres, et les comptes.

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:

- états du patrimoine, analyses de la variation des capitaux propres,
- comptes de résultat,
- annexes,
- inventaires,
- rapports soumis aux assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- les rémunérations globales de gestion.

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

# TITRE 5
# INVENTAIRE - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

## ARTICLE 30 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée supérieure à 12 mois et se terminera le 31 décembre 1992.

## ARTICLE 31 - ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.
Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du Livre II du Code de Commerce.

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable particulier suivant les modalités fixées par la réglementation sur les SCPI (arrêté du 26 avril 1995 approuvant les dispositions du plan comptable des Sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement n° 99 du 23 juin 1999 du Comité de la réglementation comptable).

Pour l'établissement des comptes annuels, les immeubles locatifs inscrits à l'actif du bilan font l'objet d'un d'amortissement fondé sur la constatation d'une dépréciation effective résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.

Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices » et notamment les frais de constitution de la société, les frais d'augmentation de capital, les commissions de placement dues à la société de gestion, les frais d'acquisition des immobilisations locatives et éventuellement les dépréciations des immeubles.

Les comptes, l'état du patrimoine et l'analyse de la variation des capitaux propres sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par les dispositions du Code monétaire et financier.

### ARTICLE 32 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

La société de gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.
Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.
Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 15 des statuts.

## TITRE 6
## DISSOLUTION - LIQUIDATION

### ARTICLE 33 - DISSOLUTION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La société de gestion convoquera un an avant l'échéance une Assemblée Générale Extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. A défaut, tout associé pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société. La société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

### ARTICLE 34 - LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements 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 de biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, 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 formalité juridique.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.
Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

## TITRE 7
## CONTESTATIONS

### ARTICLE 35 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

**Élection de domicile**

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

**SCPI PIERRE PLUS**
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Régie par la partie législative et réglementaire du Code Monétaire et Financier,
les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code civil
Note d'Information visée par l'AMF portant le visa SCPI n° 04-26 en date du 21 septembre 2004
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris
382.886.323 RCS Paris

**Société de gestion : AEW Ciloger**
SAS au capital de 828 510 €
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris
Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8
RCS PARIS 329 255 046
Agrément AMF numéro GP 07000043 du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM
Téléphone service clients : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com
www.aewciloger.com

Signatory of PRI Principles for Responsible Investment

AEW Ciloger – Novembre 2019 - Crédit photo : Éric Bouloumié-Clan d'oeil

AEW CILOGER