

# SCPI ACTIPIERRE 2

Noted'information  
Statuts



# Sommaire

## NOTE D'INFORMATION

AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR - FACTEURS DE RISQUE .....	3
INTRODUCTION .....	5
I. RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LES FONDATEURS ET HISTORIQUE .....	5
II. POLITIQUE GENERALE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI .....	5
III. CAPITAL .....	6
IV. RESPONSABILITE DES ASSOCIES .....	6
V. EVALUATION DES ACTIFS .....	6
VI. INFORMATIONS JURIDIQUES .....	6
CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS.....	7
I. PARTS SOCIALES.....	7
II. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT .....	7
III. CONFLITS D'INTERETS ET TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS .....	8
IV. INTERDICTION DE LA SOUSCRIPTION DE PARTS DE LA SCPI PAR DES « US PERSON » .....	8
V. REGLEMENTATION FATCA .....	10
CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE .....	11
I. DISPOSITIONS GENERALE RELATIVES AUX CESSIONS .....	11
II. CESSIION DIRECTE .....	11
III. CESSIION EFFECTUEE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER.....	12
IV. EFFETS DES CESSIIONS .....	14
V. INTERDICTION DE LA CESSIION DE PARTS DE LA SCPI À DES «U.S. PERSON » .....	14
VI. GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITE DE LA SCPI.....	15
CHAPITRE III - FRAIS.....	15
CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE.....	16
I. REGIME DES ASSEMBLEES .....	16
II. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN.....	17
III. CONVENTIONS PARTICULIERES .....	18
IV. DEMARCHAGE ET PUBLICITE .....	18
V. REGIME FISCAL MIS A JOUR AU 1ER JANVIER 2018 .....	19
VI. MODALITES D'INFORMATION .....	23
CHAPITRE V - ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION .....	24
I. LA SOCIETE.....	24
II. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI .....	24
III. AUTRES ACTEURS .....	25
IV. INFORMATION.....	28
STATUTS .....	30

# SCPI ACTIPIERRE 2

## Société Civile de Placement Immobilier à Capital Fixe

### Note d'information

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

**Le risque de perte en capital :** la SCPI ACTIPIERRE 2 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, ACTIPIERRE 2 investit principalement en immeubles de bureaux ainsi que, accessoirement, murs de commerces, locaux d'activités et logements faisant partie

d'un immeuble à usage principal de bureaux, de commerces ou de locaux d'activités. Ces investissements sont situés principalement à Paris et en région parisienne et, dans une moindre mesure, en province et dans les autres pays de la zone euro.

**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 ACTIPIERRE 2 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.

La SCPI ACTIPIERRE 2 peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers. Elle peut utiliser une facilité de caisse, si nécessaire, en la portant à un montant maximum de 7 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement\*, est fixé à 100%.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute\*, est fixé à 98%.

*\* 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 R. 214-93 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 ACTIPIERRE 2 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.

**Le risque de durabilité** : La SCPI est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2 (22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Si le processus d'investissement du portefeuille peut intégrer une approche ESG, l'objectif d'investissement du portefeuille n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

#### **MAINTIEN DU REGIME SCPI**

Il appartenait aux associés d'ACTIPIERRE 2, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15 mai 2012 s'ils souhaitaient transformer leur SCPI en OPCI (et sous quelle forme) ou la maintenir en SCPI. L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2009 a approuvé une résolution présentée par des associés et agréée par la Société de Gestion visant au maintien d'ACTIPIERRE 2 en la forme de SCPI sans limitation de durée.

## INTRODUCTION

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

La SCPI ACTIPIERRE 2 a été constituée le 7 janvier 1987 et sa gestion a été confiée statutairement à la société ACTIGESTION, Société de Gestion de SCPI.

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

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

La SCPI ACTIPIERRE 2 est donc gérée, depuis le 31 mars 2008, conformément à la décision prise par les associés de la SCPI réunis en assemblée générale extraordinaire le 18 février 2008, par la société CILOGER.

La société CILOGER s'est rapprochée de la société AEW et la SCPI ACTIPIERRE 2 est gérée par la société AEW Ciloger depuis le 26 juin 2017, dénommée AEW depuis le 19 mars 2021.

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

#### A. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

ACTIPIERRE 2 constitue un patrimoine immobilier équilibré et diversifié à usage de commerce, de bureau et d'activité industrielle à l'exclusion toutefois des immeubles à usage de stockage ou d'usine.

ACTIPIERRE 2 intervient principalement à Paris et en région parisienne, mais aussi dans certaines métropoles de province dont le marché immobilier est actif.

ACTIPIERRE 2 n'achète que des immeubles construits pour durer, en pierre, béton ou maçonnerie, à l'exclusion de toute construction légère.

Une attention toute particulière est portée à la diversification du risque locatif, les revenus évoluant en fonction des loyers et du niveau d'occupation du patrimoine.

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

#### 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

La SCPI peut recourir au financement bancaire dans les conditions définies par l'Assemblée Générale du 30 septembre 2020.

Ainsi, la Société de Gestion est autorisée si nécessaire et dans les conditions fixées par le RGAMF, à utiliser des facilités de caisse, dans la limite de 7 000 000 d'euros, au nom et pour le compte de la SCPI. Cette autorisation est consentie jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale.

#### D. PROCEDURE 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 ;
- (ii) visa de l'AMF sur la Note d'Information modifiée.

### III. CAPITAL

La SCPI ACTIPIERRE 2 est une société à capital fixe.

A ce jour, le capital social de la SCPI est fixé à 49 936 717,50 euros, divisé en 327 025 parts d'une valeur nominale de 152,70 euros.

### IV. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité des associés au titre des dettes et obligations sociales ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

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.

### V. EVALUATION DES ACTIFS

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

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

#### A. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS ET DES PARTS DE SOCIETES

La valeur des actifs immobiliers fait 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 R. 214-157-1 et suivants 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 directement par la SCPI et 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. Elle est actualisée par lui chaque année.

#### 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 sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

### VI. INFORMATIONS JURIDIQUES

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

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

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

# CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## I. PARTS SOCIALES

### A. VALEUR NOMINALE

La valeur nominale d'une part est de 152,70 euros.

### B. FORME DES PARTS

Les parts sont nominatives et numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission. Les droits de chaque associé résultent uniquement de leur inscription sur le registre des associés. A chaque associé qui en fait la demande, il est délivré une attestation de propriété des parts.

### C. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE

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

La date d'entrée en jouissance est déterminée par la Société de Gestion pour chaque augmentation de capital en fonction du programme d'investissement. Cette date est précisée sur le bulletin de souscription concernant l'émission en cours et sur le bulletin semestriel d'information.

## II. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

### A. COMPOSITION DU DOSSIER REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR PREALABLEMENT A LA SOUSCRIPTION

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

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

## B. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

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

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

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

### C. MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE - LIMITATION DU POURCENTAGE DE DETENTION DES PARTS

Chaque nouvel associé doit souscrire un minimum de 10 parts. En outre, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission des parts, tout associé ne peut détenir, directement ou indirectement, par personne physique ou morale interposée, plus de 5% des parts représentatives du capital social.

### D. CLAUSE D'AGREMENT

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

### E. DETERMINATION DU PRIX DE LA PART

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 27 des statuts ;

- à maintenir par son évolution l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

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

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

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

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

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

### III. 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 de la Société de Gestion 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 réglementation, elle agit afin de préserver l'intérêt social et dans l'intérêt des associés de la SCPI.

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

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

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

### IV. 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 personnes physiques, des successions ou des trusts.

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

(a) tout compte géré dans le cadre d'un mandat de gestion ou compte analogue (autre qu'une succession ou une fiducie) détenu au profit ou pour le compte d'une personne n'étant pas « U.S. Person » par un opérateur en bourse ou tout autre représentant organisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux 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 réglementation locale en matière d'assurance et d'activités bancaires dans la juridiction où elle est établie ;*

*(f) le Fonds Monétaire International, la Banque Internationale pour la reconstruction et le développement, la Banque 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.*

## V. 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.

## VI. SUSPENSION DES VERSEMENTS EN CAS DE NON FOURNITURE PAR L'ASSOCIE DES ELEMENTS D'IDENTIFICATION REQUIS PAR LA REGLEMENTATION APPLICABLE EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Dans l'hypothèse où un associé ne communiquerait pas à la Société de Gestion les éléments d'identification tel que requis par les articles L. 561-5 et suivants et R. 561-5 et suivants du Code monétaire et financier, et après deux relances de la Société de Gestion restées sans effet, la Société de Gestion suspendra, en application des dispositions de l'article L. 561-8 I du Code monétaire et financier, et après information par de l'associé concerné par lettre recommandée avec accusé de réception, le versement des revenus (acomptes, dividendes et plus-values) ainsi que, le cas échéant, tout remboursement de capital et/ou de prime d'émission, de l'associé défaillant, dans un délai de 6 mois à compter de l'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception.

La Société de Gestion débloquera le versement des sommes concernées par la suspension dans le délai de deux mois après communication par l'associé défaillant des éléments d'identification requis.

## CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

### I. DISPOSITIONS GENERALE RELATIVES AUX CESSIONS

L'associé qui souhaite céder ses parts a le choix entre deux modalités :

- soit céder directement ses parts à un tiers, aux conditions financières sur lesquelles il se sera mis d'accord avec ce dernier ;
- soit adresser un ordre de vente à la Société de Gestion en application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier accompagné des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre de vente pour l'enregistrement de la cession. En ce cas, le prix d'exécution de cet ordre résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

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

#### A. AGREMENT DE LA CESSION DES PARTS

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

Si le souscripteur ou le cessionnaire est une SCPI, un OPCV ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), la Société de Gestion s'attachera à recueillir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier.

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

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec avis de réception. La décision n'a pas à être motivée. Toutefois, il est précisé que la Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances

exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cessions qui lui seront soumises.

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

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

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

#### B. JOUISSANCE DES PARTS

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

#### C. ABSENCE DE GARANTIE QUANT A LA REVENTE DES PARTS

La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

#### D. DROITS D'ENREGISTREMENT

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

## II. CESSION DIRECTE

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

Les parts sont librement cessibles entre associés.

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

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

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

- Frais de mutation des parts

Les parts peuvent être acquises ou cédées, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation du transfert de ces parts. La Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 119,08 € hors taxes, soit 142,90 euros taxes comprises au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année n-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 E de l'indice des prix à la consommation) et est publié dans le bulletin semestriel en début d'année civile. A ces frais s'ajoutent les droits d'enregistrement qui s'élèvent à 5% du prix de cession hors frais.

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

#### A. REGISTRE DES ORDRES

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée. 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 court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

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

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

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

#### B. CONFRONTATION ET PRIX D'EXECUTION

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

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

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

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution, et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite égale de prix, 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 [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

### C. TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

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

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

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

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

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

### D. 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.

### E. COUVERTURE DES ORDRES

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

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 d'ACTIPIERRE 2. Ce compte ne porte pas intérêt.

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

#### F. BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

##### ▪ Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de Gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de 12 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 toute autre mesure appropriée et la cession partielle ou totale du patrimoine.

##### ▪ Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

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

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

Elle en informe individuellement les donneurs d'ordres et les intermédiaires, et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

#### IV. EFFETS DES CÉSSIONS

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.

#### V. INTERDICTION DE LA CÉSSION 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 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.

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

La société ne garantit pas la revente des parts.

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

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

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

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

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

## CHAPITRE III - FRAIS

La Société de Gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

- **une commission de souscription**, fixée à 10% HT du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission), afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissements.
- **une commission de gestion**, de 9,20% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des

locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions de revenus.

- **en cas de mutation de parts :**
  - si la cession est effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission égale à 4,5% HT calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droit d'enregistrement).
  - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 119,08 € hors taxes, soit 142,90 € taxes comprises au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation) et est publié dans le bulletin semestriel en début d'année civile. A ces frais s'ajoutent les droits d'enregistrement qui s'élèvent à 5% du prix de cession hors frais. Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayant-droits.
- **D'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :**
  - une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
  - une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

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

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

## CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### I. REGIME DES ASSEMBLEES

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de chaque exercice social.

#### A. CONVOCATION

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

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

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

Toutefois, sous la condition d'adresser à la 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.

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

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

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

#### B. INSCRIPTION DE PROJETS DE RESOLUTION A L'ORDRE DU JOUR

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

Toutefois, lorsque le capital de la 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 euros,
- 2,50% pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros,
- 1% pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros,
- 0,50% pour le surplus du capital.

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

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

#### C. PRESENCE ET REPRESENTATION

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les noms, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

## D. VOTE PAR CORRESPONDANCE

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

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

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

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

## E. QUORUM ET MAJORITE

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 date de réunion de l'assemblée générale.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant votés par correspondance.

## F. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, certaines décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

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

Les associés ont un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

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

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

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

### A. REPARTITION DES BENEFICES

La Société de Gestion détermine le résultat conformément aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

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 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 :

- que la Société de Gestion dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice

précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;

- 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 et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion envisage de verser chaque année :

- un acompte en avril, en juillet, en octobre,
- le solde en janvier de l'année suivante.

- **SUSPENSION DES VERSEMENTS EN CAS DE NON FOURNITURE PAR L'ASSOCIE DES ELEMENTS D'IDENTIFICATION REQUIS PAR LA REGLEMENTATION APPLICABLE EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME**

Dans l'hypothèse où un associé ne communiquerait pas à la Société de Gestion les éléments d'identification tel que requis par les articles L. 561-5 et suivants et R. 561-5 et suivants du Code monétaire et financier, et après deux relances de la Société de Gestion restées sans effet, la Société de Gestion suspendra, en application des dispositions de l'article L. 561-8 I du Code monétaire et financier, et après information par de l'associé concerné par lettre recommandée avec accusé de réception, le versement des revenus (acomptes, dividendes et plus-values) ainsi que, le cas échéant, tout remboursement de capital et/ou de prime d'émission, de l'associé défaillant, dans un délai de 6 mois à compter de l'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception.

La Société de Gestion débloquera le versement des sommes concernées par la suspension dans le délai de deux mois après communication par l'associé défaillant des éléments d'identification requis.

## **B. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN**

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

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de

l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

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

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

## **III. CONVENTIONS PARTICULIERES**

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

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

## **IV. DEMARCHAGE ET PUBLICITE**

### **A. DEMARCHAGE**

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

Constitue un acte de démarchage toute prise de contact non sollicitée, par quelque moyen que ce soit, avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir de sa part une souscription aux parts de la SCPI ACTIPIERRE 2.

Constitue également un acte de démarchage, quelle que soit la personne à l'initiative du démarchage, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation d'instruments financiers, en vue d'obtenir de leur part une souscription aux parts de la SCPI ACTIPIERRE 2.

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée d'ACTIPIERRE 2 et si les montants en cause correspondent à des opérations habituellement réalisées par cette personne conformément à l'article L. 341-2 du Code monétaire et financier.

Le démarchage peut être effectué principalement par des établissements visés à l'article L. 341-3-1 du même Code (établissements de crédit, entreprises d'investissement). Le démarchage peut en outre être effectué par les conseillers en investissements financiers mandatés à cet effet dans les conditions de l'article L. 341-4 du même Code.

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. L'article 11 des statuts d'ACTIPIERRE 2 prévoit cette limitation.

Avant de formuler une offre portant sur la souscription de parts de la SCPI ACTIPIERRE 2, le démarcheur doit s'enquérir de la situation financière de la personne démarchée, de son expérience et de son objectif en matière de placement ou de financement dans le respect des dispositions des articles L.341-12 et R.341-16 du Code monétaire et financier. Le démarcheur communique à la personne démarchée, de manière claire et compréhensible, les informations qui lui sont utiles pour prendre sa décision et notamment :

- un exemplaire des statuts,
- un exemplaire de la présente note d'information,
- un bulletin de souscription.
- le dernier bulletin 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 de la personne physique procédant au démarchage ;
- nom et adresse de la ou des personnes morales pour le compte de laquelle ou desquelles le démarchage est effectué.

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de la SCPI ACTIPIERRE 2 ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à l'article L. 341-16 I et II du Code monétaire et financier.

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

samedi, dimanche ou jour férié ou chômé, au premier jour ouvré suivant.

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

## B. PUBLICITE

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.

## V. REGIME FISCAL MIS A JOUR AU 1ER JANVIER 2018

### A. AVERTISSEMENT

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

Le régime dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps, il est donc recommandé aux associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question.

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

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

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

acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué.

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

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

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

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

### 2.4 Plus-values de cession de parts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Associés personnes physiques non domiciliés en France**

Sous réserve des conventions internationales, les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code Général des Impôts sont soumises à un prélèvement d'un tiers sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession de parts de SCPI

Par exception, le taux de prélèvement est fixé à 19% pour les seules personnes physiques et les associés personnes physiques de sociétés de personnes résidents d'un État membre de la Communauté Européenne, qu'ils soient ou non ressortissants de la Communauté Européenne. A compter du 17 août 2012, les contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles à ce prélèvement, soit au total 17,2%) sont également dues par les contribuables domiciliés hors de France. Une taxe additionnelle est applicable aux plus-values nettes imposables excédant 50 000 euros, cette taxe additionnelle étant recouvrée à un taux compris entre 2% et 6% en fonction du montant de la plus-value.

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

Lors des demandes de retrait de parts effectuées auprès de la Société de Gestion, et si, soit le montant de la cession est inférieur à 150 000 €, soit les parts vendues sont détenues depuis plus de 15 ans, le cédant n'a pas à désigner un représentant accrédité, il peut donner mandat à la Société de Gestion pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt et des prélèvements sociaux correspondants par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession.

Les cédants sont informés qu'ils demeurent toutefois personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Lors des demandes de retrait de parts effectuées auprès de la Société de Gestion pour des montants supérieurs à 150 000 € ou si les parts cédées sont détenues depuis moins de 30 ans, l'associé personne physique non domicilié en France sera tenue de désigner un représentant accrédité qui ne pourra être la Société de Gestion.

- **Associés personnes morales**

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

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

## C. IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

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

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

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> juillet 2002, usufruitier et nu-propiétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

S'agissant des modalités déclaratives, à compter de 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus.

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

## VI. MODALITES D'INFORMATION

### A. LE RAPPORT ANNUEL

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

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

### B. BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

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

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

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

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

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

- 1° Le pourcentage d'actifs de la SCPI qui feraient l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
- 2° Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SCPI.

3° Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques.

4° Tout changement du niveau maximal de levier auquel la SCPI peut recourir (ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SCPI donnés en

garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier).

5° Le montant total du levier auquel la SCPI a recours.

## CHAPITRE V - ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION

### I. LA SOCIETE

#### DENOMINATION SOCIALE

ACTIPIERRE 2

#### NATIONALITE

Française

#### SIEGE SOCIAL

22 rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

#### FORME

Société Civile de Placement Immobilier autorisée à faire offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les dispositions du Code monétaire et financier et les statuts.

#### LIEU DE DEPOT DES STATUTS

Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

#### N° DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

339 912 248 RCS PARIS

#### DUREE

50 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 27 janvier 2037, sous réserve des cas de dissolution anticipée prévus aux statuts.

#### OBJET SOCIAL

La SCPI a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

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

#### EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de 12 mois. Il commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

#### CAPITAL STATUTAIRE

Maximum fixé à 91 620 000 euros

#### CAPITAL SOCIAL

49 936 717,50 euros

### II. 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, de direction et d'administration et de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI

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

#### B. COMPOSITION

Le conseil de surveillance d'ACTIPIERRE 2 est composé des 9 membres suivants :

Monsieur Olivier PARIS
Monsieur Christian RADIX
Monsieur Olivier PARIS
Monsieur Jean Pierre ROQUAIS
Monsieur Frédéric BODART
Madame Pascale DEVERAUX
Monsieur Christian DESMAREST
Monsieur Stéphane GLAVINAZ
Monsieur Alexandre MOREL

### C. DUREE DU MANDAT - RENOUVELLEMENT

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

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

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

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

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

## III. AUTRES ACTEURS

### A. LA SOCIETE DE GESTION : AEW

La gestion d'ACTIPIERRE 2 est assurée par la Société de Gestion AEW.

#### 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 CREATION

02/04/1984

#### SIEGE SOCIAL

22 rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

#### NATIONALITE

Française

#### FORME JURIDIQUE

Société par Actions Simplifiée

#### NUMERO DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

329.255.046 RCS PARIS

#### CAPITAL ET FONDS PROPRES REGLEMENTAIRES

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.

#### REPARTITION DU CAPITAL

100% AEW SA

#### PRESIDENT DE LA SAS

- Monsieur Robert WILKINSON

#### DIRECTEUR GENERAL

- Monsieur Raphael BRAULT

## NUMERO ET DATE DE L'AGREMENT DELIVRE PAR L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

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

## **B. DEPOSITAIRE**

Le dépositaire désigné par les associés réunis en Assemblée Générale le 23 mai 2014 est SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES. Son mandat est d'une durée indéterminée.

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

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

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

À ce titre, dans les conditions fixées par le RGAMF, 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 RGAMF, 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 RGAMF.

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 ou 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.

### C. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI nommé par les Associés au cours de l'Assemblée Générale d'ACTIPIERRE 2 qui s'est tenue le 12 juin 2018 est le cabinet MAZARS, dont le siège social est situé 61 rue Henri Regnault - Exaltis - 92400 Courbevoie.

Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2023.

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.

### D. 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, nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 septembre 2020, pour une durée de 5 ans, est BNP PARIBAS RE Valuation.

Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

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

### IV. INFORMATION

Monsieur Didier DEGRAEVE, Responsable de l'information des SCPI gérées par AEW 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](mailto:service-clients@eu.aew.com)
- Téléphone : 01 78 40 33 03

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

Par application des articles L 411-1, L 411-2 et L 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 10-01 du 5 février 2010.

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

# ACTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier

Au capital de 49.936.717,50 €

Siège social : 22 rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

339.912.248 R.C.S. PARIS

## STATUTS

**Mis à jour** par décisions de la Société de gestion en date du 22 mars 2021

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

### ARTICLE 1 : FORME

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

### ARTICLE 2 : OBJET

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

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

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

### ARTICLE 3 : DENOMINATION

Cette SCPI a pour dénomination "ACTIPIERRE 2".

### ARTICLE 4 : SIEGE SOCIAL

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

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

### ARTICLE 5 : DUREE

La durée de la SCPI est fixée à cinquante années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 27 janvier 2037, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts

## TITRE II - CAPITAL SOCIAL - PARTS

### ARTICLE 6 : CAPITAL SOCIAL

Après application des règles officielles de conversion et d'arrondi, la valeur nominale de la part a été ajustée à la valeur de cent cinquante-deux Euros soixante-dix cents (152,70 €), par une augmentation de capital réalisée par prélèvement sur la prime d'émission, conformément à la décision de la Société de Gestion en date du 10/07/2001, agissant sur habilitation reçue de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI en date du 29 juin 1999.

Suite à l'augmentation de capital clôturée le 3 mars 2010, le capital social est fixé à quarante-neuf millions neuf cent trente-six mille sept cent soixante-dix-sept euros cinquante (49 936 717,50 €) divisé en trois cent vingt-sept mille vingt-cinq (327 025) parts d'une valeur nominale de cent cinquante-deux euros soixante-dix (152,70 €).

Il pourra être porté en une ou plusieurs fois à quatre-vingt-onze millions six cent vingt mille euros (91.620.000 €).

### ARTICLE 7 : AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lors des augmentations de capital les associés de la SCPI ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.

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

Cette décision résultera d'une notification au candidat dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception du bulletin de souscription au siège de la SCPI ou d'une absence de réponse dans le même délai.

## ARTICLE 8 : LIBERATION DES PARTS

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

## ARTICLE 9 : REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

### 9.1. Cession directe entre vifs

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

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

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société

de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas associé de la SCPI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9.3. Transmission par décès

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

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

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

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

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

## ARTICLE 10 : TRANSMISSION DES PARTS

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

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

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

## ARTICLE 11 : DROITS DES PARTS

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

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

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

Les indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la SCPI 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 SCPI, toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-proprétaire qui seront tous deux convoqués aux Assemblées Générales quelle qu'en soit la nature, et ont tous deux droit d'y assister.

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

## ARTICLE 12 : RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

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

## ARTICLE 13 : DECES - INCAPACITE

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

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

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

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

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

ACTIPIERRE 2 est administrée par une Société de Gestion de SCPI ou de portefeuille, personne morale agréée par l'Assemblée Générale agréée par l'Autorité des marchés financiers. Cette Société de Gestion est désignée pour un mandat de gestion de durée déterminée et fixée par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en nombre d'années pleines à compter du début de l'exercice social qui fait suite à la date de désignation. Le mandat de gestion est renouvelable.

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

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

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

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

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

- préparer et réaliser les augmentations de capital,
- rechercher des associés nouveaux,
- acquérir tous immeubles, conformément à l'objet social,

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

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

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes, sans avoir préalablement consulté pour avis le Conseil de Surveillance et obtenu l'autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés : effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI, contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, les organes de gestion, de direction ou d'administration de la Société de Gestion ne peuvent au nom de celle-ci contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans les limites d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire, le montant des emprunts ou des acquisitions payables à terme est fixé annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

## ARTICLE 16 : DELEGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

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

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

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

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

La SCPI règle directement :

- les prix d'acquisition des immeubles ainsi que les frais, droits et honoraires de ces acquisitions,
- les honoraires d'intermédiaires,
- le montant des travaux d'aménagement y compris tous honoraires de syndic, d'architecte ou de bureaux d'études,

- les rémunérations et frais éventuels des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires des Commissaires aux Comptes et Réviseurs comptables,
- les frais d'expertise immobilière,
- la rémunération, et frais du Dépositaire,
- tous les frais de gestion des immeubles comprenant notamment les frais de contentieux, les assurances, les impôts,
- les frais d'entretien des immeubles y compris les honoraires d'architecte ou bureau d'Etudes correspondant,
- la redevance à l'Autorité des marchés financiers ainsi que les frais de cotisations à l'Association Professionnelle des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers, et en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou Gérants d'immeubles, et plus généralement toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de la stricte administration de la SCPI

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

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

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

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

b) Pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et Gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions de revenus : 9,20 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la SCPI de ses produits.

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

- de cession de parts :
- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 119,08 euros hors taxes, soit 142,90 euros taxes comprises au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation) ;

- si la cession est réalisée selon les modalités prévues à l'article 9.2 des présents statuts à savoir, par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra une commission de 4,5 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droit d'enregistrement).
- D'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :
  - une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
  - une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

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

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

## ARTICLE 18 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Ce Conseil est composé de :

- sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés, jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2020 ;
- sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés, à compter de l'Assemblée Générale se tenant en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Ils peuvent avoir droit à une rémunération fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

### 1. Nomination

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

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

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

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

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce chiffre.

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

### 2. Organisation - Réunions et délibérations

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

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

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la SCPI l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu du même département. Les réunions peuvent également se tenir par conférence téléphonique ou visioconférence avec l'accord préalable du Président du Conseil de Surveillance. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil.

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

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

### 3. Rôle du Conseil de Surveillance - Responsabilité

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion, de direction et d'administration de la SCPI, et de

présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion.

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

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

#### **4. Rémunération du Conseil de Surveillance et remboursements des frais à la charge de la SCPI**

Les indemnités allouées au Conseil de Surveillance sont fixées par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les frais engagés par le Conseil de Surveillance dans le cadre de sa mission et approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire sont pris en charge par la SCPI.

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

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

Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, du bilan et de l'annexe.

Ils certifient également le respect de l'égalité entre associés. A cet effet ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

Ils sont toujours rééligibles.

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

### **ARTICLE 20 : DEPOSITAIRE**

#### **Nomination du Dépositaire**

La Société de Gestion nomme un dépositaire unique.

#### **Missions du dépositaire**

Dans les conditions fixées par le Règlement général de l'autorité des marchés financiers et l'article L214-

24-8 du Code monétaire et financier, le dépositaire veille à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs ou en leur nom lors de la souscription de parts ou d'actions de la SCPI aient été reçus.

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

Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI.

Le dépositaire :

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

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

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

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

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

## **TITRE IV - ASSEMBLEES GENERALES**

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

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

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

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées par le Conseil de Surveillance, par le ou les Commissaires aux Comptes ou par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du

capital social, soit à la demande du ou des Liquidateurs.

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

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

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sociales sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

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

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil de surveillance, à défaut par le vice-président du conseil de surveillance, à défaut par le secrétaire du conseil de surveillance, ou à défaut par la Société de Gestion. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 22 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 23 : ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

Elle peut également décider la transformation de la SCPI en société de toute autre forme autorisée par la Loi, à faire publiquement appel à l'épargne.

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

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

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

## ARTICLE 24 : CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

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

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

Les associés ont un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai, le cachet de la Poste faisant foi.

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

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

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

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

## ARTICLE 25 : CONVOCATION

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

La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Tout associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique la brochure contenant l'ensemble des documents légaux d'information.

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

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

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

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

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

### ARTICLE 26 : EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de la même année.

Toutefois, le premier exercice social couvrira la période allant du jour de l'immatriculation de la SCPI au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS jusqu'au 31 Décembre 1987.

## ARTICLE 27: INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Il est tenu des écritures régulières des opérations de la SCPI

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

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

## ARTICLE 28 : REPARTITION DES RESULTATS

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

Pour déterminer les résultats, la Société de Gestion déduit des recettes brutes les honoraires d'administration des biens sociaux et de gestion de la SCPI tels que prévu à l'article 17 b) ainsi que toutes les dépenses, provisions nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts, réparations ou modifications, et en général toutes les charges non récupérables sur les locataires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net, 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.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 120 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

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

## TITRE VI - DISSOLUTION - LIQUIDATION

### ARTICLE 29

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TITRE VII - CONTESTATIONS

### ARTICLE 30

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

#### **Élection de domicile :**

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



### SCPI ACTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier

Régie par la partie législative et réglementaire du Code monétaire et financier et par les articles 1832 et suivants du Code civil

Siège social : 22 rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

339 912 248 RCS Paris

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Capital social : 49 936 717,50 euros



Société de gestion : AEW

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](mailto:service-clients@eu.aew.com)

[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Signatory of



AEW - Décembre 2021 - Crédit photo : AEW