



# PIERRE ■ PLUS

Société Civile de Placement Immobilier  
à Capital Variable

## NOTE D'INFORMATION ■ STATUTS

Édition Octobre 2015

# SOMMAIRE

## NOTE D'INFORMATION

### PRÉAMBULE

LE RÉGIME DE L'OPCI	page 2
RESTRICTIONS DE COMMERCIALISATION	page 2
FACTEURS DE RISQUE	page 3

### INTRODUCTION

1 - HISTORIQUE	page 3
2 - LES FONDATEURS	page 4
3 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	page 4
4 - CAPITAL	page 4
5 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS	page 4

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

1 - PARTS SOCIALES	page 5
2 - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	page 5
3 - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À COMPTER DU 5 MARS 2012	page 6

### CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE

1 - DEMANDES DE RETRAIT	page 6
2 - MODALITÉS DE CESSION	page 7

### CHAPITRE III - FRAIS

page 8

### CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1 - RÉGIME DES ASSEMBLÉES	page 8
2 - DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX	page 9
3 - CONVENTIONS PARTICULIÈRES	page 9
4 - DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ	page 10
5 - RÉGIME FISCAL	page 10
6 - MODALITÉS D'INFORMATION	page 14

### CHAPITRE V - ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION

1 - LA SOCIÉTÉ	page 14
2 - ADMINISTRATION - DIRECTION	page 15
3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI	page 15
4 - COMMISSAIRE AUX COMPTES	page 16
5 - EXPERT IMMOBILIER	page 16
6 - DÉPOSITAIRE	page 16
7 - RELATION CLIENTS	page 16
8 - INFORMATION	page 16
9 - PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION	page 16

### CONCLUSION

page 17

### STATUTS

I - FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE	page 19
II - CAPITAL SOCIAL - PARTS	page 19
III - ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE ET INFORMATION DES ASSOCIÉS	page 22
IV - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	page 24
V - INVENTAIRE - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS	page 27
VI - DISSOLUTION - LIQUIDATION	page 27
VII - CONTESTATIONS	page 28

# NOTE D'INFORMATION

## PRÉAMBULE

### LE RÉGIME DE L'OPCI

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

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

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

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

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

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

Conformément à l'article L.214-119 du Code monétaire et financier, les SCPI disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du Règlement Général de l'AMF relatives aux Organismes de Placement Collectif Immobilier (arrêté du 18 avril 2007 paru au journal officiel le 15 mai 2007 visé ci-dessus), pour tenir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en Organisme de Placement Collectif Immobilier.

**Les associés de PIERRE PLUS, convoqués en assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2011, ont approuvé à 97% le maintien de la société PIERRE PLUS en la forme de SCPI.**

### RESTRICTIONS DE COMMERCIALISATION

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

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

## FACTEURS DE RISQUE

L'investissement en parts de la SCPI PIERRE PLUS est un placement dont la rentabilité est fonction :

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'assemblée générale du 28 juin 2013 a autorisé la société de gestion, si les conditions financières sont avantageuses, à réaliser des acquisitions immobilières pour un montant supérieur au solde du tableau

d'emploi des fonds dans la limite d'un plafond de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale. Pour réaliser ces investissements, l'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, à :

- utiliser la trésorerie disponible de la SCPI,
- utiliser des facilités de caisse,
- contracter des emprunts ainsi que toute sûreté qui s'avèrerait nécessaire, étant précisé que la société de gestion devra préalablement à chaque emprunt consulter le Conseil de surveillance, pour avis.

Ces facultés sont consenties jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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

# INTRODUCTION

## 1 - HISTORIQUE

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

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

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

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



## 2 - LES FONDATEURS

- La CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, institution financière publique sous l'égide de laquelle ont été créées quatre S.C.P.I. (après fusion) qui regroupent aujourd'hui plus de 39 000 associés, a souscrit 146 parts le 1<sup>er</sup> septembre 1991 ;
- La CAIXABANK France, filiale française de « la CAIXA », première institution financière espagnole a souscrit 98 parts le 1<sup>er</sup> septembre 1991. En août 2006, la CAIXABANK France a fait l'objet d'une fusion-absorption menée par la société BOURSORAMA, acteur de l'épargne en ligne et cotée au compartiment B du Marché Eurolist d'Euronext Paris. Cette société n'est plus associée de la SCPI PIERRE PLUS depuis le 1<sup>er</sup> août 2006.

## 3 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

Elle investira de manière directe ou indirecte dans des locaux à usage de bureaux, d'activités, de commerce et d'entrepôts situés en région parisienne et dans les grandes agglomérations de province, ainsi que dans les sites les plus adaptés à chacune de ces classes d'investissement et, le cas échéant dans des pays de la Communauté Economique Européenne en fonction d'opportunités qui renforceront la sécurité du placement.

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

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

En outre, il est possible à la SCPI de détenir :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la SCPI.

Enfin, la SCPI peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant.

## 4 - CAPITAL

### Capital initial

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

### Capital social maximum statutaire

Le capital social statutaire, qui est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues, a été fixé par l'assemblée extraordinaire du 15 octobre 2015 à 400 000 000 €.

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

### Variabilité du capital

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

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

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

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

## 5 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

La société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

# CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## 1 - PARTS SOCIALES

### Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 610 €.

### Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives et numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Les droits des associés résultent de leur inscription sur les registres de la société.

## 2 - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription d'une part comprend :

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

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

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

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

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

En l'état actuel de la réglementation (article L.214-94 du Code monétaire et financier), le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être justifié par la société de gestion et notifié par écrit à l'Autorité des marchés financiers.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

- **Composition du dossier remis à tout souscripteur, préalablement à la souscription**
  - la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, et complétée le cas échéant par son actualisation,
  - un exemplaire des statuts de la société,
  - le rapport annuel du dernier exercice et le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription,
  - un bulletin de souscription établi en trois exemplaires, dont l'un est à conserver par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de souscription en vigueur.
- **Minimum de souscription et limitation du pourcentage de détention des parts**

Tout nouvel associé doit souscrire un minimum de 2 parts.

Quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission des parts, tout associé ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 10% du capital social effectif.
- **Modalités de versement du montant des souscriptions**

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

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



### 3 - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À COMPTER DU 5 MARS 2012

En cas d'augmentation de capital, avant toute mesure de publicité en vue de la souscription aux parts nouvelles et avant toute souscription à ces parts, l'émission des parts nouvelles fait l'objet d'une notice établie six jours au moins avant la date d'ouverture de la souscription.

Selon les mêmes modalités, une notice est établie et publiée lors de tout changement des conditions de souscription ou de retrait (prix, jouissance).

Sur la base des comptes établis au 31 décembre 2010, des expertises et actualisation réalisées par la société ATISREAL Expertise (devenue BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation) ainsi que de la politique arrêtée avec le conseil de surveillance, il a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.214-60 du Code monétaire et financier de fixer le prix de souscription de la part, à compter du 5 mars 2012, à la somme de 1 066,00 euros par part, décomposé comme suit :

Valeur nominale d'une part :	610,00 €
Prime d'émission :	456,00 €
= Prix de souscription	1 066,00 €

L'écart entre le prix de souscription (1 066,00 €) et la valeur de reconstitution établie au 31 décembre 2014 (1 107,45 €) approuvée par l'assemblée générale du 22 juin 2015 est de + 3,9%.

- **Commission de souscription par part**

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III - Frais, une commission de souscription fixée à 9% HT du prix d'émission des parts, soit de 95,94 € HT (115,13 € TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse)

- **Date d'entrée en jouissance des parts**

Les parts libérées portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois qui suit celui de la souscription.

*Exemple : les parts enregistrées sur le registre de la société en juillet 2014 porteront jouissance au 1<sup>er</sup> octobre 2014.*

## CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE

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

- a) le remboursement de ses parts (le retrait doit être demandé à la société de gestion) dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital social (retrait par annulation des parts),
- b) la vente directe de ses parts, de gré à gré (en trouvant lui-même un acquéreur).

### 1 - DEMANDES DE RETRAIT

- **Modalités du retrait**

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

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

La SCPI PIERRE PLUS ayant opté pour la variabilité du capital, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de

réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre de retrait et de s'assurer de sa réception par la société de gestion.

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

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

- **Valeur de retrait d'une part à la date du 5 mars 2014**

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription : l'associé se retirant perçoit 969,48 € par part détaillé comme suit :

Prix de souscription :	1 066,00 €
Commission de souscription HT (9% compte tenu du prorata de TVA) :	- 95,94 €
Prorata de TVA non récupérable (0,0540%) :	- 0,58 €
= Valeur de retrait :	969,48 €



Pour conserver l'égalité entre les porteurs de parts, le traitement comptable des retraits de parts nécessite d'ajuster le calcul de la valeur de retrait selon le prorata de TVA applicable. La valeur de retrait est ajustée le 1<sup>er</sup> mars de chaque année, selon le prorata de TVA calculé annuellement au 31 décembre de l'année précédente. Au 31 décembre 2014, le prorata de TVA calculé s'élève à 97%.

- **Fonds de remboursement**

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

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

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

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

- **Effet du retrait**

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

- **Blocage des retraits**

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui

propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

## 2 - MODALITÉS DE CESSION

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

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

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

- **Marché de gré à gré**

- **Pièces à envoyer à la société**

Toute mutation de part sera considérée valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la société. Cette inscription sera opérée par la société de gestion sur présentation de la « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » dûment enregistrée auprès de la Recette des Impôts du vendeur ou de l'acquéreur. La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun et selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil.

La société ne garantit pas la revente des parts.

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

- **Frais de mutation de parts**

Les parts peuvent être acquises ou cédées, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation du transfert de ces parts. La société de gestion percevra, à titre de frais de dossier, un forfait de 124,26 € HT, soit 149,12 € TTC. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année n-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 E de l'indice des prix à la consommation). A ces frais s'ajoutent les droits d'enregistrement qui s'élèvent à 5% du prix de cession hors frais.

- **Effets de la cession**

Le vendeur perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.



## CHAPITRE III - FRAIS

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

- de souscription, fixée à 9% HT (soit 10,80% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;
- de gestion, fixée à 9,2% HT (soit 11,04% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la société, notamment :

- les frais de distribution des revenus ;
- les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires ;
- les frais de gestion, de comptabilité, de formalités juridiques, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat ;
- les frais de gestion locative du patrimoine.

Demeurent à la charge de la SCPI les frais liés à l'existence de la société, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles ;
- les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents ;
- les primes d'assurance d'immeubles ;
- les frais d'expertise du patrimoine ;
- les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance ;

- les frais de mission du commissaire aux comptes ;
- la rémunération et les frais du dépositaire ;
- les frais relatifs aux impôts et aux taxes divers.

- de mutation de parts : si la mutation s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 124,26 € HT, soit 149,12 € TTC. 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).
- d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :
  - une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
  - une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

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

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

## CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### 1 - RÉGIME DES ASSEMBLÉES

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

- **Admission** : tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.
- **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 1/10<sup>ème</sup> du capital social ;
- les liquidateurs.

Avec cette convocation, les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et tous les autres documents prévus par les textes, et notamment, en cas d'assemblée générale ordinaire annuelle :

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

Les associés sont convoqués par avis inséré au Bulletin des annonces légales obligatoires et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux.



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

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

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

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4% pour les 760 000 premiers € ;
- 2,50% pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 € ;
- 1% pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 € ;
- 0,50% pour le surplus du capital.

La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigée. La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

- **Délibérations** : pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance détenant :
  - pour l'assemblée générale ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social ;
  - pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide notamment des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance. Pour le calcul du quorum, il sera tenu compte des

votes par correspondance reçus au plus tard la veille de la réunion de l'assemblée.

- **Consultation par correspondance** : la société de gestion peut consulter les associés par correspondance ou les appeler en dehors des assemblées générales à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'assemblée générale.
- **Droit de vote** : chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il représente de parts sociales.

## 2 - DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

### • Répartition des bénéfices

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

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

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

- que la société 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, 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.

### • Provision pour gros travaux

Une provision pour grosses réparations est dotée, à chaque exercice, sur la base d'un plan d'entretien décennal, qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses pourvues. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir trois années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

## 3 - CONVENTIONS PARTICULIÈRES

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



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

#### 4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

##### • Démarchage

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

Constitue un acte de démarchage toute prise de contact non sollicitée, par quelque moyen que ce soit, avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir de sa part une souscription aux parts de la SCPI PIERRE PLUS. Constitue également un acte de démarchage, quelle que soit la personne à l'initiative du démarchage, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation d'instruments financiers, en vue d'obtenir de leur part une souscription aux parts de la SCPI PIERRE PLUS.

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

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

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

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

Avant de formuler une offre portant sur la souscription de parts de la SCPI PIERRE PLUS, le démarcheur doit s'enquérir de la situation financière de la personne démarchée, de son expérience et de son objectif en matière de placement ou de financement.

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

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

- un bulletin de souscription.
- le dernier bulletin trimestriel,
- le dernier rapport annuel.

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

- nom, adresse professionnelle et, le cas échéant, le numéro d'enregistrement de la personne physique procédant au démarchage ;
- nom et adresse de la ou des personnes morales pour le compte de laquelle ou desquelles le démarchage est effectué ;

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de la SCPI PIERRE PLUS ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à l'article L.341-16 I et II du Code monétaire et financier. Par contre, elles bénéficient, conformément à l'article L.341-16 IV du même Code, d'un délai de réflexion de quarante-huit heures. Ce délai de réflexion court à compter du lendemain de la remise d'un récépissé établissant la communication à la personne démarchée des informations et documents ci-dessus mentionnés, et sera prorogé, s'il expire un samedi, dimanche ou jour férié ou chômé, au premier jour ouvré suivant.

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

##### • Publicité

La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-196 et 422-221 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, qui prévoient notamment que dans toute publicité doivent être indiqués :

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

#### 5. RÉGIME FISCAL

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

##### 5.1. Régime fiscal applicable aux SCPI

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

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

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



## 5.2. Revenus des parts des SCPI

### 5.2.1. Revenus fonciers et produits financiers

#### 5.2.1.1. Associé personne physique

- **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. Au cas 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.

- **Revenus fonciers de source française**

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

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

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

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10 700 € appréciée annuellement et par déclaration. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de détenir ses parts pendant trois ans, décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts sont imputables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

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

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

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, lorsque le montant du revenu foncier brut annuel, n'excède pas 15 000 €, le revenu imposable

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

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

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

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

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

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

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

- **Produits financiers**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les intérêts issus des placements financiers sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu, l'option au prélèvement libératoire ayant été supprimée. Un acompte est prélevé à la source au taux de 24%, et est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, il est restitué. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2013 sera imputable sur l'impôt dû en 2014 à raison des revenus perçus en 2013.



Les personnes physiques ont la possibilité de demander à être dispensées de ce prélèvement dès lors que leur revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune). Cette demande se matérialise par une attestation sur l'honneur établie par le client sous sa propre responsabilité.

Toutefois, les contribuables percevant moins de 2 000 euros d'intérêts financiers dans l'année seront imposés au taux forfaitaire de l'acompte, qui conservera de ce fait un caractère libératoire. Les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (contribuables soumis à imposition commune) peuvent demander à être dispensées du prélèvement.

Les produits financiers bruts :

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

#### 5.2.1.2. Associé personne morale

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

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

### **5.2.2. Plus-values sur retrait ou cession de parts de SCPI**

#### 5.2.2.1. Associés soumis à l'impôt sur le revenu et domiciliés en France

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

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, les plus-values réalisées par les associés lors de la cession à titre onéreux de leurs parts de SCPI sont, en application des articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 34,5%

(depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013), dont 15,5% de prélèvements sociaux, suivant les modalités décrites ci-après :

- Le montant de la plus-value brute sera diminué, d'un abattement relatif à l'impôt sur le revenu de :
  - 6% par année de détention entre 6 ans et 21 ans,
  - 4% pour la 22<sup>ème</sup> année.
- L'exonération d'impôt sur le revenu sera ainsi nulle jusqu'à 5 ans, de 30% au bout de 10 ans, de 60% au bout de 15 ans et totale au bout de 22 ans.
- Le montant de la plus-value brute sera parallèlement diminué, d'un abattement relatif aux prélèvements sociaux de :
  - 1,65% par année de détention entre 6 ans et 21 ans,
  - 1,60% pour la 22<sup>ème</sup> année de détention révolue,
  - 9% par année au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention soit de 23 à 30 ans.

Ainsi la plus value immobilière est exonérée :

- au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.
- En cas de cession en bloc de tout ou partie des parts d'une même SCPI, il convient de déterminer de manière distincte la plus-value brute ou la moins-value brute afférente à chacune de ces parts. Il est admis dans cette situation que la ou les moins-values brutes, réduites à partir de la cinquième année de détention, s'imputent sur la ou les plus-values réalisées sur les autres parts de la même SCPI par le même associé.

*\* Pour les cessions intervenant du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 août 2014, un abattement exceptionnel de 25% est appliqué pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux des plus-values résultant de la seule cession de logements ou de droits s'y rapportant, **Toutefois, les cessions de titres de sociétés ou d'organismes à prépondérance immobilière ou de droits assimilés telles que les SCPI ne bénéficient pas de l'abattement exceptionnel de 25%.***

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

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



### 5.2.2.2. Associés personnes physiques non domiciliés en France

Sous réserve des conventions internationales, les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code Général des Impôts sont soumises à un prélèvement d'un tiers sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession de parts de SCPI. Par exception, le taux de prélèvement est fixé à 19% pour les seules personnes physiques et les associés personnes physiques de sociétés de personnes résidents d'un État membre de la Communauté Européenne, qu'ils soient ou non ressortissants de la Communauté Européenne. A compter du 17 août 2012, les contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles à ce prélèvement, soit au total 15%) 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 CILOGER pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt et des prélèvements sociaux correspondants par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent toutefois personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

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

### 5.2.2.3. Associés soumis à l'impôt sur les sociétés

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

Les associés soumis à l'impôt sur les sociétés sont imposés, au titre des plus-values réalisées dans

le cadre de cessions de parts de SCPI, sur leur déclaration de résultats.

### 5.2.3. Cessions d'immeubles par la SCPI

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

- lorsque le montant de la cession, appréciée opération par opération, est inférieur à 15 000 €, aucune plus value n'est imposable ;
  - lorsque le montant de la cession est supérieur à 15 000 €, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value imposable, majoré :
    - des frais d'acquisition limitativement énumérés et retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire fixé à 7,5% du prix d'acquisition
    - des dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration retenues soit pour leur montant réel, soit forfaitairement au-delà de la cinquième année de détention à 15% du prix d'acquisition.
  - Comme dans les cas de cessions de parts, la plus-value brute est réduite par différents abattements :
  - le montant de la plus-value brute sera diminué, d'un abattement relatif à l'impôt sur le revenu de :
    - 6% par année de détention entre 6 ans et 21 ans,
    - 4% pour la 22<sup>ème</sup> année.
  - l'exonération d'impôt sur le revenu sera ainsi nulle jusqu'à 5 ans, de 30% au bout de 10 ans, de 60% au bout de 15 ans et totale au bout de 22 ans.
  - le montant de la plus-value brute sera parallèlement diminué, d'un abattement relatif aux prélèvements sociaux de :
    - 1,65% par année de détention entre 6 ans et 21 ans,
    - 1,60% pour la 22<sup>ème</sup> année de détention révolue,
    - 9% par année au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention soit de 23 à 30 ans.
- Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :
- au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu
  - au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

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

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

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



#### 5.2.4. Cas particulier des moins-values

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

#### 5.2.5. Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014 s'appliquant aux revenus fonciers et produits financiers ainsi qu'aux plus-values mobilières et immobilières, se décomposent ainsi :

- la Contribution Sociale Généralisée (CSG), au taux de 8,2% ;
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS), au taux de 0,5% ;
- le Prélèvement Social de 4,5% ;
- la Contribution Additionnelle au prélèvement social sur les revenus du patrimoine et les produits de placements de 0,3% ;
- le Prélèvement de solidarité au taux de 2%.

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

## 6. MODALITÉS D'INFORMATION

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

#### • 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.

#### • Bulletin d'information trimestriel

Le bulletin trimestriel contient notamment :

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

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

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

# CHAPITRE V - ADMINISTRATION - CONTRÔLE INFORMATION

## 1 - LA SOCIÉTÉ

### Renseignements généraux

Dénomination sociale : PIERRE PLUS

Nationalité : française.

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

Forme juridique : Société civile à capital variable autorisée à faire offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité

des Marchés Financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

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

Numéro du Registre du commerce et des sociétés : 382.886.323 RCS Paris

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

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



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

**Capital initial :** 1 000 000 FF (soit 152 449,02 €)

**Capital statutaire :** 400 000 000 €

**Capital effectif :** l'assemblée générale extraordinaire de PIERRE PLUS en date du 28 juin 2001 a décidé de procéder à une augmentation de capital par prélèvement sur la prime d'émission, afin de convertir le capital social au moyen de la conversion de la valeur nominale des parts qui le composent et de porter cette valeur à 610 €.

Le capital effectif de la société s'élève, au 31 décembre 2014, à 154 913 160 euros. Il est composé de 253 956 parts d'une valeur nominale de 610 € détenues par 3 474 associés.

**Variabilité du capital :** le capital effectif de la société pourra être augmenté par des versements successifs faits par les anciens ou nouveaux associés, ou être diminué par suite des retraits des associés, sans que l'assemblée générale extraordinaire ait à le décider préalablement et ce jusqu'au montant de 400 000 000 €.

Lorsque le capital plafond de 400 000 000 € sera atteint, la société de gestion n'acceptera plus de souscriptions, sauf pour compenser des retraits. Toutefois elle pourra proposer à l'assemblée générale extraordinaire d'augmenter ledit capital ou d'abandonner la variabilité.

## 2 - ADMINISTRATION - DIRECTION

La gestion de PIERRE PLUS est assurée par la société de gestion CILOGER.

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

**Date de création :** 23 février 1984

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

**Direction et bureaux administratifs :** 43, avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16

**Nationalité :** française

**Forme juridique :** Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

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

**Code APE :** 6612Z

**Capital :** 450 000 €

Répartition du capital :

- 90% SF 2 (filiale de LA BANQUE POSTALE)
- 10,00% CNP ASSURANCES

**Membres du Directoire**

- Madame Isabelle ROSSIGNOL, Président
- Monsieur Tristan MAHAUT,
- Monsieur Philippe SILVA,

**Membres du Conseil de Surveillance**

- Monsieur Alain BROCHARD, Président du Conseil
- Monsieur Daniel ROY, Vice-président du Conseil
- Madame Elisabeth SABBAH
- Monsieur François BOISSEAU
- Monsieur Vincent PENIN
- Monsieur Olivier COLONNA D'ISTRIA
- CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
- SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

**Numéro et date de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers :**

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

## 3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### • Attributions

Le conseil de surveillance a pour mission :

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

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





#### • Composition

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

Le conseil de surveillance se compose actuellement comme suit :

##### Président

- SCI LA DAGUE D'ORION, représentée par Monsieur Norbert GAILLARD, gérant de la SCI.

##### Membres

- Monsieur Pierre LHERITIER, directeur de sociétés immobilières,
- Monsieur Henri TIESSEN, cadre, retraité,
- SCI CHANG, représentée par Monsieur Pierre LANG, gérant de la SCI,
- Monsieur Frédéric BODART, Directeur administratif et financier, Président d'une SAS (secteur du bâtiment)
- Monsieur Eric FREUDENREICH, Expert comptable, cadre financier dans un groupe du CAC 40,
- Monsieur Jacques GARNIRON, inspecteur IARD dans une compagnie d'assurance, retraité,
- Monsieur Francis VENNEN, pharmacien,
- Monsieur Jean-Claude VOLLMAR, pharmacien.

#### • Durée du mandat, renouvellement

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

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

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

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

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

#### 4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ont été désignés comme Commissaires aux comptes par l'assemblée générale du 18 juin 2010 :

En tant que titulaire :

DELOITTE - 185, avenue Charles de Gaulle  
92524 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex  
représenté par Madame Laure SILVESTRE

En tant que suppléant :

SAUCE Jean-Claude - 25, rue Parmentier  
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

#### 5 - EXPERT IMMOBILIER

Dans le cadre des modalités de fixation du prix de la part, la société de gestion, conformément aux dispositions applicables, fera expertiser tous les cinq ans les immeubles constituant le patrimoine par un expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et nommé pour cinq ans par l'assemblée générale ordinaire. Les expertises seront actualisées chaque année par l'expert.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation (ex ATISREAL Expertise) a été renouvelée par l'assemblée générale du 21 juin 2011 en qualité d'expert immobilier de PIERRE PLUS, pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

Conformément à la réglementation, le mandat suivant aura une durée de 5 ans.

#### 6 - DÉPOSITAIRE

Conformément à l'article L214-24-8 du Code monétaire et financier, la société de gestion a nommé en date du 23 mai 2014, la Société Générale Securities Services en qualité de dépositaire de la SCPI, Société Générale Securities Services  
1-5 rue du Débarcadère - 92700 COLOMBES.

#### 7 - RELATION CLIENTS

Monsieur Stéphane SEBBAN, Responsable de la gestion du passif est chargé de la relation avec les associés. Adresse : 43 avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16. Email : stephane.sebban@ciloger.com ou aurelia.delahaye@ciloger.com  
Téléphone : 01 56 88 92 79.

#### 8 - INFORMATION

Outre le rapport annuel, envoyé préalablement à l'assemblée générale annuelle, il est adressé aux associés un bulletin d'informations trimestriel.

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

#### 9 - PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

Madame Isabelle ROSSIGNOL, Président du Directoire de CILOGER, assume la responsabilité de la note d'information.

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

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente actualisation de la note d'information le visa SCPI n° 04-26 en date du 21 septembre 2004.

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

Mise à jour en octobre 2015

## CONCLUSION

Avant de prendre sa décision, l'investisseur doit se souvenir que la souscription des parts de PIERRE PLUS :

1 - ne saurait être entreprise que dans une perspective de plusieurs années, de 7 à 10 ans minimum, délai nécessaire pour que la valorisation éventuelle des parts compense les charges initiales inhérentes à l'acquisition d'immeubles et également les frais liés aux cessions de parts ; de plus, lorsque cet équilibre est atteint, un certain délai supplémentaire peut se révéler nécessaire pour revendre ces parts en fonction de la conjoncture économique et immobilière du moment ;

Par ailleurs, la SCPI pouvant recourir à l'endettement, dans des limites et conditions votées chaque année par l'assemblée générale des associés, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la société ou de la revente des parts sera subordonné au remboursement ou au montant de l'emprunt contracté par la SCPI ;

2 - demeure un placement à caractère immobilier, investi plus particulièrement dans l'immobilier d'entreprise ; en conséquence, la régularité des résultats (revenus et évolution du prix de cession) est directement dépendante de la conjoncture économique. Il est rappelé que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures ;

3 - est soumise à une fiscalité qui, tout en étant avantageuse (transparence fiscale de la société civile de placement immobilier), n'en est pas moins relativement complexe ; aussi selon le type de revenus, le régime fiscal peut-il dans certains cas être différent ;

4 - la société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire de CILOGER



# STATUTS



## TITRE I

### FORME - OBJET DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

#### ARTICLE I - FORME

La société objet des présentes, est une société civile à capital variable, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, l'article L.231-1 du Code de commerce, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.231-8 à L.231-21, D214-32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

#### ARTICLE II - OBJET

La S.C.P.I. a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, à l'exclusion des parts de SCPI et d'OPCI, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Dans le cadre des acquisitions indirectes, la SCPI pourra acquérir des parts de SCI.

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

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

#### ARTICLE III - DÉNOMINATION

La société a pour dénomination « PIERRE PLUS ».

#### ARTICLE IV - SIÈGE SOCIAL

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

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

#### ARTICLE V - DURÉE

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

## TITRE II

### CAPITAL SOCIAL – PARTS

#### ARTICLE VI - CAPITAL INITIAL DE FONDATION

Le capital initial de fondation est fixé et constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et entièrement libérés, pour un montant nominal total de 1.000.000 de Francs.

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

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

- Caisse des Dépôts et Consignations : 146 parts numérotées de 1 à 146, représentant un capital de cinq cent quatre vingt quatre mille francs :  
584.000 F
- Caixa Bank C.G.I.B. : 98 parts numérotées de 147 à 244, représentant un capital de trois cent quatre vingt douze mille francs :  
392.000 F
- Daniel BRUNEAU : 1 part numérotée 245, représentant un capital de quatre mille francs  
4.000 F
- Max BROUSSET : 1 part numérotée 246, représentant un capital de quatre mille francs  
4.000 F
- Marie-Thérèse DIMASI : 1 part numérotée 247, représentant un capital de quatre mille francs  
4.000 F
- Sylvie LACOURT : 1 part numérotée 248, représentant un capital de quatre mille francs  
4.000 F
- Daniel CHARTIER : 1 part numérotée 249, représentant un capital de quatre mille francs  
4.000 F
- Alain GRIVEAU : 1 part numérotée 250, représentant un capital de quatre mille francs  
4.000 F

Total égal au capital social :  
un million de francs 1.000.000 F

Les associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux.

#### ARTICLE VII - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues. Il est fixé à quatre cents millions d'euros (400.000.000 €).

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



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

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

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

## ARTICLE IX - VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital social effectif de la société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable.

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE X - REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont essentiellement nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 10% des parts du capital social.

## ARTICLE XI - CESSION

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

Le vendeur perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

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

- A) Cette inscription pourra être opérée par la Société de Gestion sur présentation de la déclaration de cession de parts sociales dûment enregistrée auprès de la Recette des Impôts du vendeur et de l'acquéreur.
- B) La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun et selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la Société de Gestion sur les registres de la société, après sa signification à la société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la Société de Gestion.

## ARTICLE XII - DROIT DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

### 1) Les modalités

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

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

Les parts remboursées seront annulées.

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



## 2) Fonds de remboursement

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

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

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

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

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

L'Autorité des marchés financiers en est informée préalablement.

## 3) Valeur de retrait

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

- ou bien il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait correspond au prix de souscription en vigueur diminué de la commission H.T. de souscription versée à la Société de Gestion à la même époque ;
- ou bien à l'issue d'un délai de 3 mois, les demandes de souscription ne permettent pas d'assurer le retrait des associés. Dans ce cas, la Société de Gestion les remboursera par prélèvement sur le fonds de remboursement. Le prix de retrait correspond à la « valeur liquidative » en vigueur. Le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers ;
- ou bien les demandes de retrait non compensées par un ordre de souscription ne peuvent être satisfaites sur le fonds de remboursement de la société. Les associés ayant demandé à se retirer sont informés par la Société de Gestion de la nécessité de différer la réalisation du retrait demandé. Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au

moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose, après audition du rapport des commissaires aux comptes, la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. Dans le cas où la Société de Gestion propose la mise en vente d'immeubles du patrimoine social, le retrait s'effectue à la « valeur liquidative » calculée après cette vente, déduction faite de toutes charges ou frais.

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

## ARTICLE XIII - TRANSMISSION PAR DÉCÈS

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

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

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

## ARTICLE XIV - DROITS DES PARTS

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

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

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



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

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

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

#### ARTICLE XV - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

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

#### ARTICLE XVI - RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

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

### TITRE III

## ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE ET INFORMATION DES ASSOCIÉS

#### ARTICLE XVII - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société est administrée par une Société de Gestion. La société CILGER, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de quatre cent cinquante mille Euros (450.000 €), dont le siège social est à PARIS 16<sup>ème</sup>, 43/47 avenue de la Grande Armée, est désignée comme Société de Gestion de la société. Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa mise en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission.

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

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

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

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

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

#### ARTICLE XIX - DÉLÉGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE

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

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

#### ARTICLE XX - REMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société, et la gestion normale des biens sociaux. Sont notamment pris en charge par la Société de Gestion les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, les frais de gestion locative du patrimoine.

Tous autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance, les frais de mission du Commissaire aux comptes, la rémunération et les frais du dépositaire.

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

- de souscription, fixée à 9% hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;



- de gestion, fixée à 9,20% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion du patrimoine de la S.C.P.I. détenu de manière directe et/ou de manière indirecte. Cette commission rémunère également le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de la SCPI.
- de mutation de parts :
  - si la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 91,47 € hors taxes, soit 109,40 € taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2002, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année n -1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation).
- D'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :
  - une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
  - une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

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

## ARTICLE XXI - CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

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

Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale, laquelle devra nommer un nouveau membre. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour trois ans.

## Organisation, réunions et délibérations

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

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

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

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

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

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

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





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

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

### Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

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

### Responsabilité

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

### Rémunération

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

## ARTICLE XXII - DÉPOSITAIRE

### 1. Nomination du Dépositaire

La société de gestion nomme un dépositaire unique.

### 2. Mission du Dépositaire

Dans les conditions fixées par le Règlement général de l'autorité des marchés financiers et l'article L.214-24-8 du Code monétaire et financier, le dépositaire veille à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs ou en leur nom lors de la souscription de parts ou d'actions de la SCPI aient été reçus.

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE XXIII - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux Comptes et leurs suppléants.

Les Commissaires aux Comptes exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi.

Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.

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

Ils sont toujours rééligibles.

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

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

## ARTICLE XXIV - CENSEURS

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

## TITRE IV ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### ARTICLE XXV - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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



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

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

Les assemblées sont qualifiées « d'Ordinaire » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les assemblées sont qualifiées d'Extraordinaire lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription, le changement de la politique d'investissement ou le changement de la méthode de fixation du prix des parts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi.

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

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

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

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une assemblée.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion, et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

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

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

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

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ; à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite

assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés ; il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

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

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE XXVI - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

Elle discute, approuve, ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance. Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

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

→

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

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

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

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

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

#### ARTICLE XXVII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

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

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

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

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

#### ARTICLE XXVIII - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si

elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

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

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

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

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

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

#### ARTICLE XXIX - COMMUNICATION DE DOCUMENTS

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

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

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

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

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

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



Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

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

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

## TITRE V INVENTAIRE - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

### ARTICLE XXX - EXERCICE SOCIAL

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

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

### ARTICLE XXXI - ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du Livre II du Code de Commerce.

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

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable particulier suivant les modalités fixées par la réglementation sur les SCPI (arrêté du 26 avril 1995 approuvant les dispositions du plan comptable des Sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, modifié par l'arrêté du n°14 décembre 1990 homologuant le règlement n° 99 du 23 juin 1999 du Comité de la réglementation comptable).

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

Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices » et notamment les frais

de constitution de la société, les frais d'augmentation de capital, les commissions de placement dues à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des immobilisations locatives et éventuellement les dépréciations des immeubles.

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

### ARTICLE XXXII - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

## TITRE VI DISSOLUTION - LIQUIDATION

### ARTICLE XXXIII - DISSOLUTION

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

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

La société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.



## ARTICLE XXXIV - LIQUIDATION

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

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

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

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

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

## TITRE VII CONTESTATIONS

### ARTICLE XXXV - CONTESTATIONS

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

#### Élection de domicile

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



# PIERRE ■ PLUS

Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 Paris  
382.886.323 R.C.S. Paris  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

