



**Société Civile de Placement Immobilier**  
**« Murs de magasins »**

**NOTE D'INFORMATION**

---

**STATUTS**

Édition : juin 2010

# SOMMAIRE

## Note d'information

### INTRODUCTION

1. Renseignements généraux et historique
2. Fondateurs
3. Politique d'investissement
4. Capital
5. Responsabilité des associés

### CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. Parts sociales
2. Modalités de calcul du prix de souscription
3. Modalités de souscription et de versement
4. Conditions de souscription à compter du 31/10/2007

### CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

1. Retraits
2. Cessions

### CHAPITRE III – FRAIS

### CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

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

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

1. La société
2. Administration - Direction
3. Conseil de surveillance de la SCPI
4. Commissaire aux comptes
5. Expert immobilier
6. Information

## Statuts

1. Forme – Objet – Dénomination – Siège social – Durée
2. Capital social – Parts
3. Administration – Direction – Contrôle et information des associés
4. Assemblées générales
5. Inventaire – Affectation et répartition des résultats
6. Fusion - Dissolution – Liquidation
7. Contestations

# NOTE D'INFORMATION

# PRÉAMBULE

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 relatives du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ont été homologuées par arrêté en date du 18 avril 2007 publié au Journal Officiel du 15 mai 2007.

Les OPCI ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles

destinés à la location) ou indirectement (au moyen de prises de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière - SCI notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif.

**Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :**

- **soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;**
- **soit de fonds de placement immobilier (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).**

Il appartiendra aux associés d'ACTIPIERRE EUROPE, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 17 avril 2012 s'ils souhaitent transformer leur SCPI en OPCI (et sous quelle forme) ou la maintenir en SCPI.

# FACTEURS DE RISQUE

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

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

Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI « ACTIPIERRE EUROPE » est une SCPI recourant à l'endettement (à hauteur de 20 % maximum).

Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la société, ou de la revente des parts, sera subordonné au remboursement intégral préalable, ou au montant en cours, de l'emprunt contracté par la SCPI.

# INTRODUCTION

## 1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX ET HISTORIQUE

Créée en 1984 sous l'égide de la Caisse des Dépôts et Consignations, CILOGER a conçu et développé, directement ou indirectement, dix huit Sociétés Civiles de Placement Immobilier, investies en immobilier d'entreprise, murs commerciaux et en logements.

Compte tenu de son expérience dans la création et la gestion de SCPI de murs de magasins, par le biais des SCPI ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3, et du fort intérêt porté par sa clientèle, CILOGER a décidé de créer en 2007 « ACTIPIERRE EUROPE ».

CILOGER est un acteur représentatif des SCPI de murs de magasins avec, au 31 décembre 2009, 13,4 % de la capitalisation totale des SCPI de ce type.

## 2. LES FONDATEURS

ACTIPIERRE EUROPE a été constituée à l'initiative de CILOGER avec un capital initial, prime d'émission incluse, de neuf cent douze mille euros (912.000€), entièrement libéré au 24 août 2007.

Le capital nominal initial, de sept cent soixante mille euros (760.000 €), est divisé en quatre mille sept cent cinquante (4.750) parts de cent soixante euros (160 €), auxquels s'ajoutent cent cinquante deux mille euros (152.000€) de prime d'émission, soit cent quatre vingt douze euros (192 €) pour chacune des parts.

**Répartition du capital initial :**

- CILOGER : 4 743 parts,
- GCE IMMOBILIER (Groupe Caisse d'Épargne) : 1 part,
- GCE Services Immobiliers : 1 part,
- LA BANQUE POSTALE : 1 part,
- Monsieur Stéphane HUYGUES-DESPOINTES : 1 part,
- Madame Catherine de BOISANGER : 1 part,
- Monsieur Philippe SILVA : 1 part.
- Monsieur Patrick LE MAIRE : 1 part.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

### 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 d'ACTIPIERRE EUROPE vise à constituer un patrimoine d'immobilier commercial diversifié sur le plan économique et géographique.

ACTIPIERRE EUROPE investira ses capitaux dans des immeubles à usage de commerce :

- de toutes catégories : pied d'immeuble, galerie commerciale, retail park (zones commerciales à architecture homogène), ...

En règle générale, les immeubles seront acquis avec un ou plusieurs locataires en place.

Toutefois, en fonction des opportunités, des immeubles pourront être acquis en état futur d'achèvement.

- majoritairement en France

Des investissements à l'étranger, en zone euro exclusivement, seront cependant possibles lorsque les conditions financières seront avantageuses et si les régimes fiscaux sont compatibles avec la fiscalité des porteurs de parts de la SCPI.

Afin de conserver une prépondérance immobilière nationale, tout en gardant la possibilité de profiter d'opportunités, les investissements situés hors de France seront limités à 40% des capitaux collectés. Dans ce cadre, seront privilégiées l'Allemagne et l'Italie.

Le montant unitaire d'investissement visé se situe dans une fourchette comprise entre 3 et 10 millions d'euros. Le cas échéant des investissements de taille plus réduite pourront être menés en fonction d'occasions favorables qui renforceront la sécurité du placement.

Par ailleurs, l'assemblée générale constitutive du 4 septembre 2007 a autorisé la société de gestion, si les conditions financières sont avantageuses, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la double limite d'un plafond de 20% de la valeur comptable des actifs de la société et de 50% de la valeur de l'actif dont l'acquisition est envisagée.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-16 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

### 4. CAPITAL

#### Capital initial

Le capital initial de fondation de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE s'élève à 760.000 euros divisé en 4.750 parts de 160 euros de valeur nominale.

#### Capital social maximum statutaire

Le capital social statutaire, qui est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues, est fixé à cent millions d'euros (100.000.000 €) divisé en 625.000 parts de 160 euros de valeur nominale.

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.

Il ne peut toutefois être procédé à la création de 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. De même, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital effectif tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-59 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

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. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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.214-55 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.

# CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## 1. PARTS SOCIALES

### Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de cent soixante (160) euros.

### 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. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription d'une part comprend :

- la valeur nominale
- une prime d'émission destinée :
  - à amortir les droits d'apports, les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société ainsi que les coûts d'augmentation du capital y compris la commission versée à la société de gestion, en application de l'article 18 des statuts ;
  - à maintenir par son évolution l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

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, s'élève à trente deux (32) euros par part.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société.

Cette valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation (valeur d'expertise hors droits des immeubles majorée de la valeur nette des actifs) augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale annuelle et peuvent, en cas de nécessité, être modifiées en cours d'exercice après autorisation du conseil de surveillance et sur rapport motivé de la société de gestion.

En l'état actuel de la réglementation (article L214-60 du Code monétaire et financier) le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10% doit être justifié par la société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

## 3. MODALITES 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 associé nouveau doit souscrire un minimum de 10 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 20% 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.

Les souscriptions financées à crédit feront l'objet d'une réservation à réception du bulletin de souscription mais ne seront enregistrées sur les registres de la société qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription.

### Lieux de souscription et de versement

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

## 4. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION A COMPTER DU 31/10/2007

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 publiée 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).

**Prix de souscription :**

Valeur nominale	160,00 €
Prime d'émission	32,00 €
	-----
Prix de souscription	192,00 €

**Commission de souscription par part**

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III–Frais, une commission de souscription de 17,28 euros hors taxes (soit 20,67 euros taxes comprises au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

**Limitation du nombre de parts à souscrire**

Pour permettre l'adéquation entre investissements et collecte, la société de gestion a la faculté, si elle le juge utile, de limiter le nombre de parts à souscrire par mois. Cette limitation éventuelle sera établie semestriellement par la société de gestion et portée à la connaissance des souscripteurs dans chaque bulletin trimestriel et ce aussi longtemps que la SCPI sera en augmentation de capital.

En cas de dépassement du quota mensuel, les souscriptions concernées, ainsi que leur règlement, seront reportées par ordre chronologique de réception sur le ou les mois suivant(s) dans la limite des parts disponibles. Les souscriptions à crédit n'entreront dans le calcul du quota mensuel qu'au moment du paiement intégral du prix de souscription et donc de leur enregistrement sur les registres de la société.

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

Le souscripteur acquiert la jouissance des parts au premier jour du troisième mois suivant celui au cours duquel la souscription est réalisée.

**Garantie bancaire**

Conformément à l'article L. 214-54 du Code monétaire et financier, le capital maximum statutaire, soit 100.000.000 euros, doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 15.000.000 euros, dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face au remboursement des souscriptions effectuées dans le public (hors fondateurs), une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L. 214-51 du Code monétaire et financier, couvrant un montant de 18.000.000 euros, représentant 15 % du capital maximum statutaire majoré de la prime d'émission, et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée le 12 septembre 2007 par le Crédit Foncier de France (19, rue des Capucines – 75001 PARIS). Le dépassement du seuil de souscription de 15% du capital par le public tel que défini ci-avant a été constaté le 30 octobre 2008.

# 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), auquel se substituerait, dans le cas de blocage des retraits et dans les conditions ci-après, la cession de ses parts par l'intermédiaire du registre des ordres qui serait tenu au siège de la société ;
- b) la vente directe de ses parts (en trouvant lui-même un acquéreur).

## 1. RETRAITS

### 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 ACTIPIERRE EUROPE ayant opté pour la variabilité du capital, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. 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

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription : sur la base d'un prix de souscription égal à 192,00 euros, l'associé se retirant perçoit 174,72 euros par part détaillé comme suit :

- Prix de souscription :	192,00 €
- Commission de souscription de 9% HT :	17,28 €
	-----
- Valeur de retrait :	174,72 €

### Fonds de remboursement

Pour améliorer la fluidité du marché secondaire de la société, 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. 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 dernier jour du deuxième mois qui suit celui 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.

L'inscription d'ordres de demandes de retraits depuis plus de douze mois sur le registre des ordres constituerait une mesure appropriée au sens de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier et emporterait la suspension des demandes de retrait.



## 2. CESSIONS

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 l'organisation d'un marché secondaire organisé dans les

conditions fixées par l'Autorité des Marchés Financiers et en application de l'article L.214-59 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.

#### - 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 83,39 euros hors taxes, soit 99,74 euros taxes comprises. 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.

### Cessions effectuées dans le cadre des

#### dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier

##### - Registre des ordres

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

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

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

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

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

#### - Transmission des ordres d'achat et de vente

La vente ou l'achat de parts peut également être effectuée en adressant directement à la société de gestion CILOGER ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :

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

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la société de gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement n° 2001-06 de la Commission des Opérations de Bourse (devenue l'Autorité des marchés financiers) relatif aux sociétés civiles de placement immobilier.

L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente. Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles auprès de la société de gestion CILOGER.

#### - Modification des ordres

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés au moyen d'un formulaire spécifique. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

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

#### **- Couverture des ordres**

La société de gestion CILOGER demande une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

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

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

#### **- Confrontation et prix d'exécution**

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

La périodicité a été fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier mercredi du trimestre à 16h00. En cas de mercredi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu. Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la société de gestion CILOGER portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel, auprès de la société de gestion et du site Internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

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

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

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

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix directement auprès de la société de gestion (téléphone : 01 56 88 91 92) et le lendemain sur le site Internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

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

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

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la société de gestion (téléphone : 01 56 88 91 92), soit par l'intermédiaire du site Internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

#### **- Délai de versement des fonds**

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

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

#### **- Blocage du marché des parts**

##### **• Ordres de vente insatisfaits**

Lorsque la société de gestion CILOGER constate que les offres de vente 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 CILOGER convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

##### **• Suspension de l'inscription des ordres sur le registre**

La société de gestion CILOGER peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

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

##### **• Annulation des ordres inscrits sur le registre**

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

#### **Effets des cessions**

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 % hors taxes (soit 10,76% 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 9,20 % hors taxes (soit 11,00% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs hors taxes 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 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 ;
- les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

- 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 83,39 euros hors taxes, soit 99,74 euros taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E de l'indice des prix à la consommation).
- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes (soit 5,38% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Les frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayant droits.

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.214-76 du Code monétaire et financier.

# CHAPITRE IV

## FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### 1. REGIME DES ASSEMBLEES

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 1/10ème du capital social ;
- les liquidateurs.

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

#### 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 REPARTITION DES BENEFICES 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 de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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

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

- que la société 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 PARTICULIERES

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. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

### Démarchage

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

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

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée de ACTIPIERRE EUROPE 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, entreprises d'assurance et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ce dernier, ...).

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 15 des statuts de ACTIPIERRE EUROPE prévoit cette limitation.

Avant de formuler une offre portant sur la souscription de parts de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE, 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 ;
- le numéro d'enregistrement de la personne morale mandatée.

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE 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 422-8 et 422-43 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoient notamment que dans toute publicité doivent être indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est paru 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. REGIME FISCAL**

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions fiscales ci-après exposées s'appliquent.

### **I. REGIME FISCAL APPLICABLE AUX S.C.P.I.**

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code général des impôts, imposant le revenu entre les mains des associés.

La Société de Gestion détermine elle-même 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.

### **II. REVENU DES PARTS DES S.C.P.I.**

#### **1. Revenus fonciers et produits financiers**

##### **a) 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 ACTIPIERRE EUROPE 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 12,10 % (au 1<sup>er</sup> janvier 2010).

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 dépenses d'amélioration (à l'exclusion des dépenses de construction, reconstruction et agrandissement) sont immédiatement déductibles.

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, diminué du montant des revenus fonciers étrangers exonérés de l'impôt français avec application de la règle du taux effectif, n'excède pas 15.000 euros, le revenu imposable correspondant est fixé à une somme égale au montant de ces revenus diminués d'un abattement de 30 %.

La limite de 15.000 euros est appréciée en tenant compte du revenu foncier brut annuel à proportion des droits de l'associé dans les bénéfices comptables de la S.C.P.I. 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 S.C.P.I. 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 euros 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**

La quote-part des produits financiers réalisés par la S.C.P.I. sur les placements de trésorerie peut faire l'objet, sur option de l'associé, d'un prélèvement libératoire (l'option est choisie pour la durée d'un exercice entier et ne peut faire l'objet de modification au cours de celui-ci). Conformément à la réglementation en vigueur, le taux est au 1<sup>er</sup> janvier 2010 de 30,10 % pour les certificats de dépôts et les dépôts à terme, dont 12,10 % de prélèvements sociaux.

Dans le cas contraire, 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 (12,10 %) à tous les produits de placement à revenu fixe, quelque 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.

#### **b) 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.

#### **2. Plus-values sur retrait ou cession de parts de S.C.P.I.**

##### **a) Associés soumis à l'impôt sur le revenu et domiciliés en France**

Les plus-values réalisées lors de la cession de parts de S.C.P.I. 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.

Les plus-values réalisées par les associés lors de la cession à titre onéreux de leurs parts de S.C.P.I. 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 28,10 % (au 1<sup>er</sup> janvier 2010), dont 12,10 % de prélèvements sociaux, suivant les modalités décrites ci-après :

- le montant de la plus-value brute est diminué, conformément à la législation en vigueur, d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième. Cet abattement conduit à une exonération totale de la plus-value après 15 ans de détention.
- En cas de cession en bloc de tout ou partie des parts d'une même S.C.P.I., 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 de 10 % par année de détention au delà de la cinquième, s'imputent sur la ou les plus-values réalisées sur les autres parts de la même S.C.P.I. par le même associé.
- Un abattement fixe de 1.000 € est opéré sur la plus-value brute, corrigée le cas échéant de l'abattement pour durée de détention et des moins-values imputables sur cession en bloc.

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.

#### **b) 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 S.C.P.I. Par exception, le taux de prélèvement est fixé à 16 % 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.

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 tenu de désigner un représentant accrédité qui ne pourra être la Société de Gestion CILOGER.

#### **c) 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 S.C.P.I., sur leur déclaration de résultats.

### **3. Cessions d'immeubles par la SCPI**

Dans le cas de cessions d'immeubles par la S.C.P.I. :

- lorsque le montant de la cession, appréciée opération par opération, est inférieur à 15 000 euros, aucune plus value n'est imposable ;
- lorsque le montant de la cession est supérieur à 15 000 euros, 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 :

- de l'abattement de 10% par année de détention au-delà de la cinquième. Cet abattement conduit à une exonération totale de la plus-value après 15 ans de détention.
- de l'abattement fixe de 1 000 euros.

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 la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, sera traité par la S.C.P.I. de la façon suivante :

- 1- Si le compte de plus-value inscrit au bilan de la SCPI est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine assemblée générale de répartir entre les associés quelque soit leur régime fiscal un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part.
- 2- Si le compte est insuffisamment doté, la dette de chaque associé sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche.
- 3- Si la distribution ne peut permettre de compenser totalement les sommes dues par les associés, le solde sera prélevé sur les revenus ultérieurs et les sommes porteront intérêts à l'issue d'un délai de 18 mois à compter du paiement par le SCPI de l'impôt, au taux d'intérêt légal.

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 S.C.P.I., sur leurs déclarations de résultats.

#### 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. Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010 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 2 % ;

- La Contribution Additionnelle au prélèvement social sur les revenus du patrimoine et les produits de placements de 0,3 %.
- La Contribution Revenu de Solidarité Actif (RSA) au taux de 1,1%.

Les prélèvements sociaux sont prélevés par l'intermédiaire de la Société de Gestion, y compris pour les associés n'ayant pas opté pour le prélèvement libératoire sur les revenus financiers.

## 6. MODALITES 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.

Le premier rapport annuel de la société sera établi à l'occasion de l'assemblée annuelle devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

### 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.

# CHAPITRE V - ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION

## 1. LA SOCIETE

### Renseignements généraux

**Dénomination sociale :** ACTIPIERRE EUROPE

**Nationalité :** française

**Siège social :** 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

**Forme juridique :** Société civile à capital variable autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de commerce, les dispositions du Code monétaire et financier et les statuts.

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

**Numéro du Registre du commerce et des sociétés :** 500 156 229 RCS Paris

**Durée :** La durée de la société est fixée à 50 ans à compter du 8 octobre 2007, date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

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

**Objet social :** La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Ce patrimoine pourra être constitué en France et dans les pays de la zone Euro.

**Capital initial :** 760.000 euros

**Capital social effectif au 31 décembre 2009 :** 17 631 840 euros

**Capital maximum statutaire :** 100.000.000 euros

**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 100.000.000 €.

Lorsque le capital plafond de 100.000.000 € 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 ACTIPIERRE EUROPE est assurée statutairement par la société de gestion CILOGER, qui 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 l'autorité des Marchés Financiers.

**Date de création :** 2 avril 1984

**Siège social et bureaux administratifs :** 147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS

**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 :** 6832A

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

**Capital :** quatre cent cinquante mille (450.000) euros  
Répartition du capital :

- 44,97 % GCE SERVICES IMMOBILIERS
- 44,98 % SF 2 (filiale de LA BANQUE POSTALE)
- 10,00 % CNP ASSURANCES
- 0,05 % Autres personnes physiques et morales

### Membres du Directoire

- Monsieur Laurent FLECHET, Président
- Monsieur Hubert ANDRE, Directeur Général

### Membres du Conseil de Surveillance

- Monsieur Alain BROCHARD, Président du Conseil
- Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD, Vice-président du Conseil
- Monsieur Serge BAYARD
- Madame Corinne FOSSAT
- Monsieur Jean-Pierre LEVAYER
- CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE) représentée par Monsieur André-Marc REGENT
- CAISSE D'EPARGNE PARTICIPATIONS (CE PARTICIPATIONS) représentée par Monsieur Olivier COLONNA D'ISTRIA
- CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Olivier MAREUSE
- GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT
- SF2, représentée par Monsieur Didier VUILLAUME

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

Agrément GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

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

#### 1. 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 opportun 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.

#### 2. COMPOSITION

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

Le conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale ordinaire du 4 septembre 2007 se compose actuellement des 7 membres suivants :

- GCE IMMOBILIER, représenté par Madame Catherine STEPHANOFF,
- GCE Services Immobiliers représenté par Monsieur Jean SZPYT
- LA BANQUE POSTALE, représentée par Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD, Président de Société,
- Monsieur Stéphane HUYGUES-DESPOINTES, Directeur de Salle de Marchés,
- Madame Catherine de BOISANGER, Retraitée,
- Monsieur Philippe SILVA, Directeur Financier,
- Monsieur Patrick LE MAIRE, Directeur Développement.

#### 3. DUREE DU MANDAT, RENOUVELLEMENT

A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Ensuite, les membres du conseil de surveillance seront nommés pour six ans et ils seront toujours rééligibles.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Par dérogation à ce qui précède, les membres du conseil de surveillance en fonction à la date de dissolution de la société ainsi que ceux qui auront été désignés à cette fonction postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

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

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

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

### 4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Commissaire aux comptes titulaire de la Société, nommé par les associés au cours de l'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le 4 septembre 2007, est le Cabinet KPMG - Société Anonyme au capital de 5.497.100 euros dont le siège social est à PARIS LA DEFENSE 92939 – Immeuble Le Palatin 3, cours du Triangle. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Monsieur Pascal BROUARD a été nommé en qualité de Commissaire aux comptes suppléant par l'Assemblée Générale Ordinaire du 4 septembre 2007. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

### 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 quatre ans par l'assemblée générale ordinaire. Les expertises seront actualisées chaque année par l'expert.

Conformément aux dispositions de l'article R 214-122 du Code monétaire et financier, le cabinet ayant en charge l'expertise du patrimoine immobilier de la S.C.P.I, ci-après nommé, a été désigné lors de l'assemblée générale ordinaire du 4 septembre 2007, pour une durée de 4 ans, après avoir été accepté par l'Autorité des Marchés Financiers :

BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation (ex ATISREAL EXPERTISES)  
28-32 rue Jacques Ibert  
92300 LEVALLOIS-PERRET

Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

## 6. INFORMATION

---

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

- Adresse : CILOGER - 147, boulevard Haussmann – 75008 PARIS
- Téléphone : 01 56 88 91 92
- Site internet de la Société de Gestion : [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

## PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

---

Monsieur Laurent FLECHET, Président du Directoire de CILOGER, assume la responsabilité de la note d'information.

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

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la note d'information le visa SCPI n° 07-29 en date du 16 octobre 2007.

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.



# CONCLUSION

---

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

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 aux acquisitions d'immeubles et également les frais liés à l'acquisition 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, le montant de 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 dans l'immobilier commercial de la zone euro; 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 peuvent préjuger 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.

**Laurent FLECHET**

**Président du Directoire de CILOGER**

# STATUTS

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

### ARTICLE 1

#### FORME

La société, objet des présentes, est une société à capital variable faisant appel public à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L.214-50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, les articles L.231-8 et suivants, L.732-7 et R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents et les présents statuts.

### ARTICLE 2

#### OBJET

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé sur le territoire français ainsi qu'en zone euro.

### ARTICLE 3

#### DENOMINATION

Cette société a pour dénomination "ACTIPIERRE EUROPE".

### ARTICLE 4

#### SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann. 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. Lors d'un transfert décidé par la société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

### ARTICLE 5

#### DUREE

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

## TITRE II CAPITAL SOCIAL - PARTS

### ARTICLE 6

#### CAPITAL SOCIAL

##### 1. Capital social initial

Le capital social initial, constitué sans qu'il ait été fait appel public à l'épargne, est fixé à la somme de sept cent soixante mille euros (760 000 €) entièrement libéré. Il est divisé en quatre mille sept cent cinquante (4 750) parts nominatives d'une valeur nominale de cent soixante euros (160 €) chacune, numérotées de 1 à 4 750, qui sont attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire.

Les associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par le Crédit Foncier de France. Ces parts sont stipulées inaliénables pendant la durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, en application de l'article L.214-51 du Code monétaire et financier.

##### 2. Capital social statutaire

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues. Il est fixé à cent trente millions d'euros (130 000 000 €). 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.

##### 3. Capital social effectif

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.

### ARTICLE 7

#### VARIABILITÉ DU CAPITAL

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.

Pour faire face aux demandes de retraits, la société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

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. Il ne peut toutefois être procédé à la création de 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. De même, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital effectif tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-59 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

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

- à amortir les droits et apports, les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société ainsi que les coûts d'augmentation du capital y compris la commission versée à la société de gestion
- à maintenir l'égalité entre nouveaux et anciens associés.

La société de gestion fixe le montant de cette prime d'émission.

La société de gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la société que pour un minimum de dix parts. Tout associé, quel que soit son mode d'acquisition, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 20 % des parts du capital social effectif.

En dehors des retraits, le capital social peut être réduit en une ou plusieurs fois par décision extraordinaire des associés, sans pour autant être ramené à un montant inférieur au minimum légal.

## ARTICLE 8

### LIBERATION DES PARTS

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

## ARTICLE 9

### RETRAIT DES ASSOCIÉS

#### 1. Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce courrier doit préciser le nombre de parts en cause. 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.

Les parts remboursées sont annulées.

### 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 est décidée par les associés réunis en assemblée générale ordinaire.

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 et sont destinées au seul remboursement des associés sortants. Le fonds de remboursement sera au plus égal à 4 % du capital social effectif.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision ordinaire des associés, sur rapport motivé de la société de gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers.

### 3. Valeur de retrait

Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

- a. si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la demande de retrait, la valeur de retrait correspond alors au prix de souscription en vigueur diminué de la commission hors taxe de souscription ;
- b. si, dans le délai de trois mois, les demandes de souscription ne permettent pas d'assurer le retrait des associés, celui-ci pourra être assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement. Le prix de retrait ne pourra alors être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à 90 % de celle-ci, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée, comme la suspension des demandes de retrait.

## ARTICLE 10

### REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives.

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

A chaque associé qui en fait la demande, il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la société de gestion une déclaration de perte.

## ARTICLE 11

### 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 de l'entrée en jouissance des parts nouvellement créées. 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.

Il est précisé qu'en cas de cession ou retrait, l'associé cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit attaché aux parts à partir du premier jour du troisième mois au cours duquel la cession ou le retrait a lieu. Le souscripteur ou le cessionnaire en acquiert la jouissance à cette même date.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les indivisaires 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 12

### RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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.214-55 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 13

### TRANSMISSION DES PARTS

#### 1. Cession directe entre vifs

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

La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés.

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

#### 2. Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier

En cas de suspension des demandes de retrait, s'il y a lieu, il est fait application des dispositions de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

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

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

#### 3. 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 conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les six mois du décès par la production d'un certificat de propriété notarié 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.

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



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

### ARTICLE 14

#### NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société est administrée par une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers dans les conditions prévues par la loi.

La société CILOGER, Société Anonyme à Directoire au capital de quatre cent cinquante mille euros (450 000 €), dont le siège social est à Paris 1er, 19 rue des Capucines, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 329 255 046 RCS Paris, titulaire de l'agrément GP 07000043 délivré le 10 juillet 2007 par l'Autorité des Marchés Financiers, est désignée comme société de gestion statutaire de la société.

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

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

### ARTICLE 15

#### RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

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.

### ARTICLE 16

#### ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE 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.

Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.

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

### ARTICLE 17

#### DELEGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La société de gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, partie de ses attributions, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des 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 ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévu par la loi.

La signature sociale appartient à la société de gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

### ARTICLE 18

#### REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

##### 1. Répartition des frais

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

Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les honoraires de commercialisation locative, les 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, les cotisations à toute organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

## 2. Commissions de la société de gestion

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, pour l'administration et la gestion du patrimoine ;
- de cession de parts :
  - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 80,00 euros hors taxes, soit 95,68 euros taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2009, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;
  - si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, la société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayants droit.

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, 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.214-76 du Code monétaire et financier.

## ARTICLE 19

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Mission

Le Conseil de Surveillance assiste la société de gestion, conformément à la loi.

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

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société, et donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

#### Nomination

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

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres.

Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Par exception, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social, conformément aux dispositions de l'article 422-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, le conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, 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. Ils ne demeurent en fonction que jusqu'à la plus prochaine assemblée générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres, dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour six ans.

Si le nombre de membres du conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la société de gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidatures et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour six ans.

Par dérogation à tout ce qui précède, les membres du Conseil de Surveillance en fonction à la date de dissolution de la société ainsi que ceux qui auront été désignés à cette fonction postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

### Organisation, réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice-président, choisi parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur 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 et du Vice-président, le conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit 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.

Les membres absents peuvent donner mandat à un autre membre pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues.

Pour que les délibérations du conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés 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 de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents ou représentés, 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 signés par le Président de la séance et par au moins un autre membre du conseil.

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 de la société.

A titre exceptionnel et hors les réunions préalables aux assemblées générales ou pour lesquelles la loi ou les textes requièrent l'approbation des membres du conseil, ces derniers pourront être consultés par écrit selon des modalités qu'ils devront déterminer.

### 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.

### Indemnisation

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du conseil.

En outre, le Conseil de Surveillance peut avoir droit à une indemnisation fixée par l'assemblée générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance répartit ensuite librement entre ses membres la somme globale qui lui aura été allouée.

## ARTICLE 20

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

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. Ils sont toujours rééligibles.

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

## ARTICLE 21

### EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la société.

L'expert est nommé par l'assemblée générale pour quatre ans. Il est présenté par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

# TITRE IV : ASSEMBLEES GENERALES

## ARTICLE 22

### ASSEMBLEES GENERALES

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

Les assemblées sont qualifiées "d'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-125 II du Code monétaire et financier.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale est présidée par un représentant de la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

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.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

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

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 être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

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

## ARTICLE 23

### ASSEMBLEE GENERALE 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 approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfiques, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 14 des présents statuts.

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 autorise les cessions, aliénations des immeubles.

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 sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'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 24

### ASSEMBLEE GENERALE 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.

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation 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 six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'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 25

### 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 26

### 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 notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, 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, des comptes.

A compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.

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 : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

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

### ARTICLE 27

#### 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 douze mois et se terminera le 31 décembre 2008.

### ARTICLE 28

#### ETABLISSEMENT 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.

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI, et les textes modificatifs éventuels.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

Les comptes 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 le Code monétaire et financier.

### ARTICLE 29

#### AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets.

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 12 des statuts.

## TITRE VI : FUSION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

### ARTICLE 30

#### FUSION

La société ne peut fusionner qu'avec une autre société civile de placement immobilier gérant un patrimoine de composition comparable.

L'opération de fusion s'effectue sous le contrôle des Commissaires aux comptes de chacune des sociétés concernées. Le projet de fusion leur est communiqué au moins quarante-cinq jours avant les assemblées générales extraordinaires appelées à se prononcer sur l'opération.

Les Commissaires aux comptes établissent un rapport sur les conditions de réalisation de l'opération de fusion.

Celle-ci est approuvée par l'assemblée générale extraordinaire de chacune des sociétés concernées.

L'assemblée générale extraordinaire de la société absorbante statue sur l'évaluation des apports en nature, conformément aux dispositions légales.

## ARTICLE 31

### 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, dans les trois ans avant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, 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 32

### 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 désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble 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.

Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à une rémunération égale, au maximum, à 2 % HT du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

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.

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

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

## TITRE VII CONTESTATIONS

### ARTICLE 33

#### 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.

### ARTICLE 34

#### ELECTION DE DOMICILE

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

Statuts mis à jour le 12 juin 2012.



CILOGER  
147, boulevard Haussmann -75008 Paris  
Tél. : 01 56 88 91 92  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)