

# AEW PARIS COMMERCES

## SCPI A PREPONDERANCE COMMERCES



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# NOTE D'INFORMATION & STATUTS

Edition Janvier 2026

# Sommaire

## NOTE D'INFORMATION

<b>AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR - FACTEURS DE RISQUE.....</b>	<b>3</b>
<b>MAINTIEN DE LA FORME DE LA SCPI</b>	
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
I. RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LES FONDATEURS ET HISTORIQUE.....	5
II. POLITIQUE GENERALE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI.....	5
III. CAPITAL .....	5
IV. RESPONSABILITE DES ASSOCIES .....	5
V. EVALUATION DES ACTIFS .....	6
VI. INFORMATIONS JURIDIQUES .....	6
<b>CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS.....</b>	<b>7</b>
I. PARTS SOCIALES.....	7
II. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT.....	7
III. CONFLITS D'INTERETS ET TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS .....	7
IV. INTERDICTION DE LA SOUSCRIPTION DE PARTS DE LA SCPI PAR DES « US PERSON » .....	8
V. REGLEMENTATION FATCA.....	8
<b>CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE.....</b>	<b>9</b>
I. DISPOSITIONS GENERALES AUX CESSIONS.....	9
II. CESSION DIRECTE .....	9
III. CESSION EFFECTUEE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER.....	10
IV. EFFETS DES CESSIONS.....	11
V. INTERDICTION DE LA CESSION DE PARTS DE LA SCPI A DES «U.S. PERSON » .....	11
VI. GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITE DE LA SCPI .....	12
<b>CHAPITRE III - FRAIS .....</b>	<b>12</b>
<b>CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE.....</b>	<b>12</b>
I. REGIME DES ASSEMBLEES .....	12
II. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX .....	14
III. CONVENTIONS PARTICULIERES.....	14
IV. DEMARCHAGE ET PUBLICITE .....	14
V. RÉGIME FISCAL MIS A JOUR AU 1ER JANVIER 2022.....	15
VI. MODALITES D'INFORMATION .....	17
<b>CHAPITRE V - ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION .....</b>	<b>18</b>
I. LA SOCIETE.....	18
II. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI.....	18
III. AUTRES ACTEURS .....	19
IV. INFORMATION .....	21
<b>STATUTS .....</b>	<b>22</b>

# SCPI AEW PARIS COMMERCES

## Société Civile de Placement Immobilier à Capital Fixe

### NOTE D'INFORMATION

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

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

**Le risque lié à la souscription de parts financée à crédit :** Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital, la vente des parts de SCPI étant par ailleurs liée à la présence d'une contrepartie à l'achat, l'emprunteur n'est pas assuré de récupérer des capitaux dans le délai exigé par le prêteur. Enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

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

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

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

La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet.

D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

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

L'effet de levier induit par le recours à l'emprunt bancaire est limité à 15% de la valeur réalisation de la SCPI arrêtée et publiée par la Société de gestion conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier.

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

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

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

La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en des dépôts à terme, des dépôts à vue, des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'une notation (ou « rating ») minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de gestion. La Société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

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

La SCPI s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée

équivalente par la Société de gestion. La Société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

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

## MAINTIEN DE LA FORME SCPI

Les associés d'AEW PARIS COMMERCES, convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire du 17 juin 2009, ont approuvé à 97 % le maintien sans limitation de durée de la société AEW PARIS COMMERCES en la forme de SCPI.

## INTRODUCTION

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

La SCPI ACTIPIERRE 3 a été constituée le 8 mars 1991 et la gestion confiée statutairement à la société ACTIGESTION, Société de gestion de SCPI.

Le 1<sup>er</sup> janvier 1996, ACTIGESTION est devenue filiale de CILOGER. Le 30 mars 2008, ACTIGESTION a été dissoute et son patrimoine transféré, en application des dispositions de l'article 1844-5, alinéa 3, du code civil, à la société CILOGER qui est venue aux droits d'ACTIGESTION à compter de cette date.

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

La société CILOGER s'est rapprochée de la société AEW et la SCPI ACTIPIERRE 3 est gérée par AEW Ciloger depuis le 27 juin 2017, dénommée AEW depuis le 19 mars 2021.

Par décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 juin 2022, la SCPI ACTIPIERRE 3 a absorbé les SCPI ACTIPIERRE 1 et SCPI ACTIPIERRE 2 et a changé de dénomination sociale pour « AEW PARIS COMMERCES ».

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

#### A. POLITIQUE GENERALE D'INVESTISSEMENT

AEW PARIS COMMERCES a vocation à investir, de manière directe ou indirecte, dans des immeubles à usage de commerce et à titre accessoire dans des locaux d'habitation, situés principalement à Paris, en région parisienne et dans certaines métropoles de province.

La SCPI pourra détenir des parts ou actions de sociétés visées au 2<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup>bis du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier (telles que des SCI, SAS, etc...) (i) contrôlées à 100% (le cas échéant moins 1 part) par la SCPI ou (ii) contrôlées conjointement avec d'autres SCPI gérées par la Société de gestion AEW, étant précisé que dans cette hypothèse la SCPI détiendra plus de 50% de ladite société.

A titre accessoire, la SCPI pourra acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

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

#### FIA relevant de l'article 6 du règlement SFDR

Pour ce fonds, la Société de gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, autres que les éléments relevant de la réglementation applicable au moment de l'investissement,

du fait qu'il s'agit d'un fonds existant dont la stratégie d'origine n'inclut pas ce point.

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

#### B. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT FINANCIER

Les sommes qui pourraient se trouver temporairement en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la SCPI seront investies en actifs liquides, c'est-à-dire (i) des dépôts à terme et des dépôts à vue dans les conditions prévues par les articles R. 214-92 et 93 du Code monétaire et financier et (ii) des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, la SCPI pourra souscrire à des instruments de couverture dans le cadre de sa stratégie d'endettement. Enfin, la SCPI pourra conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

#### C. POLITIQUE DE RECOURS AU FINANCEMENT BANCAIRE

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

Ainsi, la Société de gestion est autorisée à contracter des emprunts, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 15% de la valeur de réalisation de la SCPI arrêtée et publiée par la Société de gestion conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier.

Cette autorisation est consentie jusqu'à décision ultérieure contraire de l'Assemblée Générale.

#### D. PROCEDURE DE MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

- (i) autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la SCPI sur la base d'un rapport établi par la Société de gestion ;
- (ii) visa de l'AMF sur la Note d'Information modifiée.

### III. CAPITAL

La SCPI AEW PARIS COMMERCES est une société à capital fixe fermé.

A ce jour, le capital social de la SCPI est fixé à 155 516 145 euros divisé en 1 019 778 parts d'une valeur nominale de 152,50 euros.

### IV. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité des associés au titre des dettes et

obligations sociales ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

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

## V. EVALUATION DES ACTIFS

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

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

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

#### i. Les actifs immobiliers détenus en direct et par les sociétés contrôlées

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

L'évaluation est effectuée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI conformément aux articles R. 214-157-1 et suivants du Code monétaire et financier : des écarts peuvent le cas échéant être constatés entre la valeur retenue par la Société de gestion et celle déterminée par l'expert, dès lors que ces écarts sont dûment documentés et justifiées par la Société de gestion eu égard notamment aux conditions du marché de l'investissement ou locatif.

L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la SCPI et par les sociétés contrôlées par cette dernière, est réalisée par l'expert externe en évaluation de la SCPI et/ou des sociétés contrôlées le cas échéant : dans ce cadre, chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par lui chaque année. Toutefois, en cas d'augmentation de capital, l'expertise a lieu tous les trois ans et la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque semestre de l'exercice et ce pendant la durée de l'augmentation de capital.

Les méthodes de valorisations retenues sont des méthodes de place telles que définies dans la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (Rapport Barthes de Ruyter) dont sont membres la plupart des sociétés et associations d'expertise notamment l'AFREXIM en France, la RICS et TEGOVA au niveau Européen.

Les méthodes utilisées pour valoriser les actifs tertiaires de types bureaux, commerces ou entrepôts sont principalement les méthodes par le revenu (« Income Approach ») qui sont au nombre de deux, à savoir : la méthode par la capitalisation et la méthode par l'actualisation des flux futurs (DCF). A des

fins d'exactitude et de recoupement, il est parfois privilégié une moyenne de deux méthodes.

Les actifs de types résidentiels et résidentiels gérés sont généralement valorisés selon la méthode par la comparaison. A des fins d'exactitude et de recoupement, le résidentiel géré est parfois valorisé selon une moyenne de la méthode par comparaison et d'une méthode par le rendement (de type capitalisation).

Pour les actifs en développement (ou en VEFA), on retient la valorisation de l'actif à terminaison (louée) à dire d'expert en utilisant des méthodes de place telles que la méthode par le revenu à laquelle on soustrait les dépenses d'investissement ou capex restants à décaisser (selon l'échéancier de travaux de la VEFA).

Plus rarement, il peut être adopté une méthode dite du « bilan promoteur » en cas de projet de développement ou redéveloppement d'immeuble. Cette méthode est privilégiée pour estimer la valeur marchande de terrain à bâtir. Les méthodes effectivement utilisées au cours d'un exercice pour valoriser les actifs immobiliers détenus par la SCPI seront indiquées dans le rapport annuel de la SCPI.

#### ii. Les parts de sociétés non contrôlées

Leur valeur est déterminée sur la base de la valeur de marché des parts communiquée par le gérant desdites sociétés.

### B. ÉVALUATION DES ACTIFS FINANCIERS

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

S'agissant de l'évaluation des instruments financiers à terme, la Société de gestion procède à une valorisation interne dans le cadre du même dispositif que celui applicable aux actifs immobiliers permettant de préserver l'indépendance du valorisateur interne par rapport au gérant. La Société de gestion s'appuie pour son analyse indépendante sur des contributions de valeurs des instruments financiers à terme utilisés à titre de couverture, fournies par un prestataire externe et indépendant de la Société de gestion.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché.

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

## VI. INFORMATIONS JURIDIQUES

Le droit applicable à l'investissement dans la SCPI est le droit français. La SCPI est régie notamment par les articles

1832 et suivants du Code civil, les articles L214-1, L214-24 à L214-24-23, L. 214-86 à L.214-118, L231-8 à L231-21, D214-32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-189 à 422-236 du Règlement général de l’Autorité des marchés financiers (« RGAMF »), et tous textes subséquents.

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

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

## CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### I. PARTS SOCIALES

#### A. VALEUR NOMINALE

Le capital social de la SCPI est divisé en 1 019 778 parts d’une valeur nominale de 152,50 €.

#### B. FORME DES PARTS

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

#### C. DATE D’ENTREE EN JOUISSANCE DES PARTS

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

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

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

### II. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

#### A. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION ET MODALITES DE SOUSCRIPTION

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

- La note d’information en cours de validité ayant reçu le visa de l’Autorité des marchés financiers, complétée éventuellement de son actualisation,
- Un bulletin de souscription établi en quatre exemplaires, dont l’un est à conserver par le

souscripteur, et comportant au verso les conditions de l’émission en cours,

- Un exemplaire des statuts de la SCPI,
- Le rapport annuel du dernier exercice social,
- Le bulletin semestriel en vigueur à la date de souscription.

#### B. MODALITES DE VERSEMENT

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

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

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

#### C. MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

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

#### D. CLAUSE D’AGREMENT

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

### III. CONFLITS D’INTERETS ET TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS

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

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

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

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

- des remises commerciales peuvent être consenties par la Société de gestion au profit de certains investisseurs (tels que les compagnies d’assurances et les mutuelles), compte tenu de l’importance de leur souscription au capital de la SCPI ; ces remises portent sur la commission de souscription et/ou sur la commission de cession sur les parts et sont supportées par la Société de gestion.

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

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

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

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

En conséquence :

- les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après « U.S. Person », tel que ce terme est défini ci-avant), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de gestion de la SCPI) ;
- toute revente ou cession de parts de la SCPI aux États-Unis d'Amérique ou à une « U.S. Person » peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des « U.S. Person » ;
- la Société de gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une « U.S. Person » et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une « U.S. Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;
- tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S. Person ». Tout porteur de parts devenant « U.S. Person » ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La Société de gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

La définition de « U.S. Person » au sens de la réglementation américaine est disponible à l'adresse suivante : <https://www.law.cornell.edu/cfr/text/17/230.902>.

La traduction non officielle française est disponible ci-dessous :

##### (1) L'expression « U.S. Person » s'entend de :

- (a) toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ;
- (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ;
- (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « U.S. Person » ;
- (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « U.S. Person » ;
- (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ;
- (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
- (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
- (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « U.S. Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « investisseurs accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

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

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

#### V. REGLEMENTATION FATCA

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

Un Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue

d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers a été conclu le 14 novembre 2013 (« l'Accord Intergouvernemental »).

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

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

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

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

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

## CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

### I. DISPOSITIONS GENERALES AUX CESSIONS

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

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

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

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

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers

à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de gestion si le futur cessionnaire n'est pas associé de la SCPI.

Si le souscripteur ou le cessionnaire est un FIA (tel que notamment une SCPI, un OPCV, Autres FIAs etc...) ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), la Société de gestion s'attachera à respecter les conditions prévues par les articles 6.4 et 9.1 des statuts de la SCPI.

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

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec avis de réception. La décision n'a pas à être motivée. Toutefois, il est précisé que la Société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cessions qui lui seront soumises.

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

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

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

#### B. JOUISSANCE DES PARTS

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

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

La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

#### D. DROIT D'ENREGISTREMENT

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

### II. CESSION DIRECTE

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

Les parts sont librement cessibles entre associés.

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

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

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

- **Frais de mutation des parts**

Les parts peuvent être acquises ou cédées, sans autre intervention de la Société de gestion que la régularisation du transfert de ces parts. La Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 130 euros hors taxes, soit 156 euros taxes comprises au taux de TVA en vigueur. A ces frais s'ajoutent les droits d'enregistrement qui s'élèvent à 5% du prix de cession hors frais à acquitter auprès du Trésor public.

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

#### A. REGISTRE DES ORDRES

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

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

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

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

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

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

A réception, la Société de gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrits, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le(s) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant demandée par la Société de gestion selon les modalités définies ci-après. Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI. Ce compte ne porte pas intérêt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### C. DELAI DE VERSEMENT DES FONDS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### E. COUVERTURE DES ORDRES

La Société de gestion peut demander une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. La couverture doit être effectuée par virement visible sur le compte « marché secondaire » de la SCPI avant 16 heures le vendredi ouvré précédant la confrontation.

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

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

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

## F. BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

### a) Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

### b) Suspension de l'inscription

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

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

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

## IV. EFFETS DES CESSIONS

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

Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

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

Il est rappelé que :

- Les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoire et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après « U.S. Person », tel que ce terme est défini ci-avant), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de gestion de la SCPI ;
- Toute revente ou cession de parts de la SCPI aux États-Unis d'Amérique ou à une « U.S. Person » peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des « U.S. Person »;
- La Société de gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une « U.S. Person » et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une « U.S. Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît

directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;

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

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

La société ne garantit pas la revente des parts.

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

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

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

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

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

## CHAPITRE III - FRAIS

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

- **une commission de souscription**, fixée à 10% hors taxes du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission), afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de réaliser l'exécution des programmes d'investissements. Cette commission est prélevée sur la prime d'émission.
- **une commission de gestion**, de 8,20 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissée, pour l'administration des biens sociaux,

l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions de revenus.

### • en cas de cession de parts :

- si la cession est effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion perçoit une commission égale à 4,5% HT, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droit d'enregistrement).
- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 130 euros hors taxes (soit 156 euros taxes comprises au taux de TVA en vigueur).

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

### • d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :

- une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
- une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

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

Toute autre rémunération ne pourra être qu'exceptionnelle et devra être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

## CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### I. REGIME DES ASSEMBLEES

#### A. CONVOCATION

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de gestion. A défaut, elle peut être également convoquée par :

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

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

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

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

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

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.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze jours qui précède la date de la réunion, les documents visés par l'article R.214-144, I du Code monétaire et financier (tels que, les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes; les comptes et annexes de l'exercice) sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la société et sur le site internet de la Société de gestion.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités dans les conditions visées par l'article R.214-144, I, dernier alinéa du Code monétaire et financier.

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

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

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

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

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

La Société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions

sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

## **C. PRESENCE ET REPRESENTATION**

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

## **D. VOTE PAR CORRESPONDANCE**

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

Il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard le dernier jour ouvré précédent la date de réunion de l'Assemblée.

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

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

## **E. QUORUM ET MAJORITE**

Les assemblées générales Ordinaires ou Extraordinaires peuvent se tenir sans qu'un quorum soit requis.

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

## **F. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

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

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies au paragraphe ci-dessus.

## **G. PARTICIPATION / VOTE PAR VOIE ELECTRONIQUE**

Conformément à l'article L 214-107-1 du Code monétaire et financier, les associés peuvent participer et voter aux assemblées générales par des moyens de télécommunication permettant leur identification.

Les associés peuvent participer aux assemblées par des moyens de télécommunication dans les conditions prévues à l'article R214-143-1, al 3 du Code monétaire et financier.

Les associés peuvent également voter par voie électronique avant et/ou pendant la tenue des assemblées générales dans les conditions fixées par l'article R214-143-2 du Code monétaire et financier.

Les associés participant et/ou votant par voie électronique dans les conditions fixées par les textes susvisés sont réputés présents pour le calcul de la majorité.

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

### **A. REPARTITION DES BENEFICES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **III. CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de gestion,

cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

## **IV. DEMARCHAGE ET PUBLICITE**

### **A. DEMARCHAGE**

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

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

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

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

Le démarchage peut en outre être effectué par les conseillers en investissements financiers mandatés à cet effet dans les conditions de l'article L. 341-4 du même Code.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## B. PUBLICITE

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

- La dénomination sociale de la SCPI;
- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, la date du visa, le numéro de visa ;
- Une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

## V. REGIME FISCAL AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2022

### A. AVERTISSEMENT

Le régime fiscal indiqué ci-dessous est à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Il est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement les souscripteurs domiciliés ou établis fiscalement en France.

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

### B. DETERMINATION DU REVENU IMPOSABLE

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu à l'Article 239 septies du Code Général des Impôts. Les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la société, mais imposés au nom personnel des associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

Dans l'état actuel de la législation, l'associé est personnellement soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux ou à l'impôt sur les sociétés pour la

quote-part des résultats sociaux lui revenant laquelle correspond à ses droits dans la SCPI, y compris lorsque les bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve.

L'associé est imposé à raison notamment :

- De la quote-part lui revenant de revenus tirés de la location des immeubles par la SCPI ;
- De la quote-part lui revenant des plus-values immobilières éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI ;
- De la quote-part lui revenant des produits financiers de la SCPI. Les produits financiers proviennent, en l'état actuel de l'exploitation de la société, essentiellement de la rémunération de la trésorerie permanente de la société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, report à nouveau, trésorerie en instance d'investissement, etc.). Ainsi, chaque produit de la SCPI est imposé au niveau de l'associé, personne physique ou morale, selon le régime d'imposition qui lui est propre. Il convient de distinguer selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

## 1. LES PERSONNES PHYSIQUES AGISSANT DANS LE CADRE DE LA GESTION DE LEUR PATRIMOINE PRIVÉ

### 1.1. Revenus fonciers de source étrangère :

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers de source étrangère sont dans la plupart des cas imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble. Pour éviter la double imposition, soit les revenus fonciers étrangers sont exonérés de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif soit les revenus fonciers sont imposables en France mais donnent lieu à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français correspondant à ces revenus. Dans les deux cas, le montant des revenus fonciers de source étrangère ne subit pas effectivement l'impôt français, mais il entre en ligne de compte pour calculer le taux de l'impôt applicable aux autres revenus.

Au cas exceptionnel où les règles fiscales du pays de situation de l'immeuble imposeraient aux associés d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit pays, la Société de gestion s'engage à fournir aux associés tout document nécessaire à cette déclaration.

### 1.2 Détermination des revenus fonciers imposables :

Lorsque l'associé de la SCPI est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu, la quote-part des revenus de la SCPI tirés de la location des immeubles lui revenant est déterminée comme en matière de revenus fonciers. Ils sont donc déclarés et imposés :

Au régime réel c'est-à-dire une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (et à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus le cas échéant) de la totalité des recettes encaissées après déduction des charges déductibles de l'année. Ces charges sont principalement :

- Des frais de gérance et de gestion ;
- Des frais d'entretien et de réparation ;
- Des frais d'assurance et certains frais de contentieux ;
- Des taxes foncières et certaines taxes annexes ;

Et des intérêts de l'emprunt éventuellement souscrit pour acheter les parts de la SCPI.

Les éventuels déficits fonciers résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10.700 € par an. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, les associés

doivent conserver leurs parts pendant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée. Les montants dépassant cette limite ainsi que les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Au régime micro foncier c'est-à-dire une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (et à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus le cas échéant) des revenus fonciers bruts après un abattement forfaitaire de 30% qui représente l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut). Ainsi, les intérêts afférents à un emprunt souscrit pour l'acquisition des parts de SCPI ne sont pas déductibles en régime micro foncier. Dans ce cas, il pourrait être opportun de renoncer au régime du micro foncier pour pouvoir déterminer le revenu imposable dans les conditions du régime réel et déduire de ce fait les intérêts d'emprunt.

Ce régime s'applique de plein droit pour les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur ou égal à 15 000 €. Ces derniers pouvant cependant opter pour le régime du réel.

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

Lorsque l'associé détient des parts de SCPI qui étaient éligibles à certains dispositifs fiscaux de faveur pour investissement locatif mais qu'il ne bénéficie plus desdits dispositifs, leur détention ne fait plus obstacle au micro foncier, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions applicables.

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

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

### 1.3 Revenus des placements de trésorerie ou d'épargne bancaire :

Aux revenus fonciers peuvent éventuellement s'ajouter des revenus financiers soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers. Depuis le 1er janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) qui s'applique de plein droit au taux de 30% (12,8% d'impôt sur le revenu auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%).

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

avant la date limite de déclaration. Les revenus financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Lors du versement à la SCPI de certains revenus financiers un prélèvement forfaitaire obligatoire, non libératoire («PFO»), est effectué à la source par la Société de gestion, au taux de 12,8 %.

L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source (PFO qui correspond à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué. En revanche, les prélèvements sociaux au taux de 17,2% sont définitivement appliqués en même temps que le PFO.

Par exception, les contribuables conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFO si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à :

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

La demande du contribuable doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant le versement des revenus à la SCPI.

La contribution exceptionnelle sur les hauts revenus est applicable à ces revenus le cas échéant.

### 1.4 Plus-values de cession de parts de la SCPI par l'associé :

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

Cette plus-value est égale à la différence entre le prix de cession, diminué des frais de cession, et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel)<sup>1</sup>.

L'imposition de la plus-value constatée dépend de la durée de détention des parts. Le taux d'abattement est fixé comme suit :

Durée de la détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	Pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6ème année à la 21ème année	6%	1,65%
22ème année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22ème année	Exonération	9%
Au-delà de la 30ème année	Exonération	Exonération

Les plus-values sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19% et aux prélèvements sociaux au taux de

<sup>1</sup> Eventuellement retraité conformément aux règles tirées de la décision du Conseil d'Etat du 16 février 2000 n° 133296 « SA Ets Quemener ».

17,2%, après abattement pour durée de détention. Une surtaxe dont le taux varie entre 2 % et 6 % est applicable aux plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 €.

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

La plus-value nette imposable est également soumise à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus le cas échéant.

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI (hors gré à gré), la Société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt et les prélèvements sociaux en le prélevant sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle. Afin de permettre à la Société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

#### 1.5. Impôt sur la fortune immobilière :

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote-part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1<sup>er</sup> janvier.

À cet égard, sauf exception les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts.

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Dans l'hypothèse du démembrement de propriété résultant notamment de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002, usufruitier et nu-proprétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

S'agissant des modalités déclaratives, depuis 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € doivent souscrire en même temps que leur déclaration annuelle de revenus une déclaration n°2042-IFI.

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

## 2. LES PERSONNES MORALES SOUMISES A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

Sauf exception, la quote-part des revenus locatifs, des plus-values immobilières réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI et des placements de trésorerie ou d'épargne bancaire revenant aux associés personnes

morales à l'impôt sur les sociétés est intégrée dans le résultat fiscal de la personne morale et soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

### 3. LA DETENTION EN DEMEMBREMENT

Lorsque les parts de SCPI sont démembrées, l'usufruitier sera imposable dans les conditions de droit commun sur les revenus issus de la SCPI, qu'il soit à l'impôt sur le revenu ou sur les sociétés.

Le nu-proprétaire n'est quant à lui pas imposable sur les revenus issus de la SCPI. Cependant, à la fin du démembrement, il deviendra plein propriétaire et sera imposé dans les conditions de droit commun, qu'il soit à l'impôt sur le revenu ou sur les sociétés.

## VI. MODALITES D'INFORMATION

### A. LE RAPPORT ANNUEL

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

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

Le rapport annuel est mis à disposition des associés au siège social de la société et sur le site internet de la Société de gestion au minimum 15 jours avant la réunion de l'Assemblée Générale.

### B. BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

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

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

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

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

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

- 1° Le pourcentage d'actifs de la SCPI qui feraient l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
- 2° Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SCPI.
- 3° Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de gestion pour gérer ces risques.
- 4° Tout changement du niveau maximal de levier auquel la SCPI peut recourir (ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SCPI donnés en garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier).
- 5° Le montant total du levier auquel la SCPI a recours.

- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- l'acquisition et la gestion de participations dans des sociétés visées au 2° et 2°bis du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier\_(i) contrôlées à 100% (le cas échéant moins 1 part) par la SCPI ou (ii) contrôlées conjointement avec d'autres SCPI gérées par la Société de gestion AEW, étant précisé que dans cette hypothèse la SCPI détiendra plus de 50% de ladite société.

A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

La SCPI peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité conformément aux dispositions de l'article L.214-102,I du Code monétaire et financier et accorder des sûretés sur les actifs mentionnés aux 1°,2° et 2°bis du I de l'article L.214-115 dudit Code telles que visées par l'article R.214-135-1 du Code monétaire et financier.

Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la SCPI ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.

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

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

#### EXERCICE SOCIAL

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

#### CAPITAL SOCIAL

155 516 145 euros

## CHAPITRE V - ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION

### I. LA SOCIETE

#### DÉNOMINATION SOCIALE

AEW PARIS COMMERCES

#### NATIONALITÉ

Française

#### SIÈGE SOCIAL

43 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

#### FORME JURIDIQUE

La SCPI est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L. 214-86 à L214-118, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du RGAMF ainsi que par tous textes subséquents et par les statuts.

#### LIEU DE DÉPÔT DES STATUTS

Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

#### NUMÉRO DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

381 201 268 RCS PARIS

#### DURÉE

La durée de la SCPI est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 11 mars 2090.

#### OBJET SOCIAL

La SCPI a pour objet :

- l'acquisition directe, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;

### II. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

#### A. ATTRIBUTIONS

Le Conseil de surveillance a pour mission d'assister la Société de gestion dans ses tâches de gestion, de direction et d'administration et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de gestion.

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

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

## B. COMPOSITION

Le Conseil de surveillance d'AEW PARIS COMMERCES est composé de 7 membres au moins et de 12 au plus, pris parmi les associés.

Le Conseil de surveillance nommé par l'Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> juin 2023 se compose comme suit :

Monsieur Frédéric BODART ;  
Monsieur Sylvain COSSE ;  
Monsieur Christian DESMAREST ;  
Madame Pascale DEVERAUX ;  
Monsieur Christian LADEGAILLERIE ;  
Monsieur François MAILLARD ;  
Monsieur Jean-Pierre MOLIERE ;  
Monsieur Alexandre MOREL ;  
Monsieur Gérard MOUGENOT ;  
Monsieur Olivier PARIS ;  
Monsieur Christian RADIX ;  
Monsieur Pascal VETU.

### Durée du mandat, renouvellement

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

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

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents (y compris dans l'hypothèse d'un vote électronique en assemblée générale) et les votes par correspondance ((y compris les votes électroniques avant l'assemblée générale).

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

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

## III. AUTRES ACTEURS

### A. LA SOCIETE DE GESTION : AEW

La gestion de la SCPI AEW PARIS COMMERCES est assurée par la Société de gestion AEW.

#### OBJET SOCIAL

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

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

- La gestion d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour le compte de tiers,
- La réalisation d'études, la prestation de services, la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier, en instruments financiers et autres placements immobiliers et financiers, et plus généralement, le conseil, l'ingénierie et l'assistance en matière patrimoniale,
- La création, la gestion et la commercialisation de toutes sociétés ou autres organismes (en ce compris tous fonds d'investissements alternatifs et sociétés détenues par lesdits fonds) ayant pour activité :
- L'acquisition et la gestion d'immeubles en direct ou sous forme de parts ou d'actions de sociétés et notamment la création et la gestion de sociétés civiles de placement immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier et d'organismes professionnels de placement collectif immobilier, tels que régis par le Code monétaire et financier,
- L'acquisition et la gestion d'un patrimoine forestier et notamment la création et la gestion de sociétés d'épargne forestière régies par le Code monétaire et financier,
- L'acquisition et la gestion de biens à destination agricole ou forestière, et notamment, la création et la gestion de groupements forestiers régis par le Code forestier, et de toute société autre que d'épargne forestière se rapportant à cet objet.
- La valorisation des actifs détenus directement ou indirectement par tous fonds d'investissement alternatifs,
- La recherche, l'étude et la mise au point de programmes immobiliers, l'acquisition, la gestion et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,
- La constitution ou l'acquisition, la gestion, l'équipement, l'aménagement, la conservation et la vente de massifs forestiers ou d'exploitations agricoles et d'immeubles ruraux pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,
- La prospection et la réunion des capitaux nécessaires au financement de programmes immobiliers, forestiers, agricoles et ruraux,
- La mise en location d'immeubles pour le compte de tiers, incluant la recherche de locataires, ou de locaux, en France ou à l'étranger, la négociation des baux, le suivi commercial des locataires, l'encaissement et le recouvrement des loyers par voie amiable ou contentieuse,
- L'intermédiation en vue de l'acquisition, la vente d'immeubles ou de leur location,
- La gestion immobilière de tous immeubles à usage d'habitation et/ou professionnel, à usage de bureaux ou de commerces ou de toute autre activité, ces activités pouvant s'exercer dans le cadre de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970,
- La gestion ou le conseil et l'assistance à la gestion de fonds de créances immobilières et en relation avec ces activités, le recouvrement amiable et judiciaire de créances pour le compte de tiers, dans le cadre des lois et règlements applicables,
- La direction de projets immobiliers et le conseil en matière de travaux pour le compte de propriétaires, en ce compris la réalisation de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée,
- L'assistance des sociétés patrimoniales, notamment la gestion de revenus locatifs, ou de la trésorerie en attente de placement ou d'utilisation à des fins d'entretien ou d'amélioration de l'état des immeubles gérés,

- Toutes opérations de nature à assurer la pérennité technique des immeubles,
- La prise de participation ou d'intérêt par tous moyens sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés ou entreprises commerciales ou civiles, de droit français ou étranger, ayant un objet social et un activité se rapportant au secteur immobilier, forestier ou agricole, étant précisé que cette prise de participation ou d'intérêt pourra être également effectué par la société pour son propre compte,
- Toutes opérations, démarches, formalités et diligences en vue de la constitution définitive, de la gestion et de la liquidation de toute société,

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

#### **DATE DE CRÉATION**

02/04/1984

#### **SIÈGE SOCIAL**

43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris

#### **NATIONALITÉ**

Française

#### **FORME JURIDIQUE**

Société par Actions Simplifiée

#### **NUMÉRO DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES**

**SOCIÉTÉS** 329.255.046 RCS PARIS

#### **CAPITAL ET FONDS PROPRES RÉGLEMENTAIRES**

2.328.510 euros divisé en 77.617 actions ordinaires d'une valeur nominale de 30 euros chacune entièrement libérées détenues en totalité par AEW EUROPE.

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

#### **RÉPARTITION DU CAPITAL**

100% AEW EUROPE

#### **PRÉSIDENT**

• Madame Vanessa ROUX-COLLET

#### **DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ**

Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

#### **NUMÉRO ET DATE DE L'AGRÈMENT DÉLIVRÉ PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**

Agrément GP07000043 en date du 10 juillet 2007- Agrément en date du 24 juin 2014 au titre de la directive AIFM 2011/61/UE.

#### **OBLIGATIONS**

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

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

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

#### **B. DEPOSITAIRE**

Le dépositaire désigné par les associés réunis en Assemblée Générale le 26 juin 2014 est SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES. Son mandat est d'une durée indéterminée.

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

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

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

À ce titre, dans les conditions fixées par le RGAMF, le dépositaire exerce les trois missions suivantes :

##### *i. Suivi des flux de liquidités de la SCPI*

Le dépositaire :

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

##### *ii. Garde des actifs de la SCPI*

Le dépositaire :

- assure, dans les conditions fixées par le RGAMF, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;
- pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété de la SCPI et en tient le registre.

##### *iii. Contrôle de la Société de gestion et de la SCPI*

Le dépositaire :

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

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

- exécute les instructions de la SCPI ou de sa Société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et

aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;

- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage;
- s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

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

Le dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visées au (ii) ci-avant dans les conditions fixées par le RGAMF.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la SCPI ou à l'égard des porteurs de parts : de la perte par le dépositaire, ou par un tiers auquel la conservation a été déléguée, des instruments financiers conservés.

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

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

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

En cas de mise en jeu de la responsabilité du dépositaire, l'indemnisation ne pourra excéder la valeur des actifs

concernés à la date de la survenance du dommage.

### C. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Commissaire aux comptes titulaire nommé par les associés au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI AEW PARIS COMMERCES qui s'est tenue le 24 juin 2021 est le cabinet MAZARS, dont le siège social est situé 61 rue Henri Regnault - 92075 PARIS-LA DEFENSE Cedex.

Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Il est chargé notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de gestion, et de s'assurer que l'équité a été respectée entre les associés.

A cet effet, il peut, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'il estimerait nécessaire.

Il est convoqué par la Société de gestion à toutes les Assemblées Générales. Il fait toutes observations à la Société de gestion concernant les comptes, en fait part aux associés

lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à laquelle il est convoqué.

Il fait un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières relevant de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

### D. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, l'expert externe en évaluation de la SCPI, nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 juin 2025, pour une durée de 5 ans, est Cushman & WakefieldValuation France SA.

Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

L'expert externe en évaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus par la SCPI. Dans ce cadre, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans; par ailleurs, la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque année. Toutefois, en cas d'augmentation de capital, l'expertise a lieu tous les trois ans et la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque semestre de l'exercice et ce pendant la durée de l'augmentation de capital.

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

## IV. INFORMATION

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

- Adresse postale : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
- Email : relation.commerciale@eu.aew.com
- Téléphone : 01 78 40 33 03

### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

**Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°25-21 en date du 16 décembre 2025.**

**Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.**

**Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.**

# **AEW PARIS COMMERCES**

**Société Civile de Placement Immobilier**

**Au capital de 155 516 145 euros**

**Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris**

**381 201 268 RCS PARIS**

## **STATUTS**

**Mis à jour par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 janvier 2026**

## TITRE I OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

### ARTICLE 1 : FORME

Il est formé par les présentes une société civile de placement immobilier (SCPI) régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-1, L214-24 à L214-24-23, L214-86 à L214-118, L231-8 à L231-21, D214-32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

### ARTICLE 2 : OBJET

La SCPI a pour objet :

- l'acquisition directe, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- l'acquisition et la gestion de participations dans des sociétés visées au 2° et 2°bis du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier (i) contrôlées à 100% (le cas échéant moins 1 part) par la SCPI ou (ii) contrôlées conjointement avec d'autres SCPI gérées par la Société de gestion AEW, étant précisé que dans cette hypothèse la SCPI détiendra plus de 50% de ladite société.

A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

La SCPI peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité conformément aux dispositions de l'article L.214-102, I du Code monétaire et financier et accorder des sûretés sur les actifs mentionnés aux 1°, 2° et 2°bis du I de l'article L.214-115 dudit Code telles que visées par l'article R.214-135-1 du Code monétaire et financier..

Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la SCPI ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.

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

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

### ARTICLE 3 : DENOMINATION

Cette SCPI a pour dénomination « AEW PARIS COMMERCES ».

### ARTICLE 4 : SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 75013 - 43 avenue Pierre Mendès France.

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

### ARTICLE 5 : DUREE

La durée de la SCPI, initialement fixée à 50 années à compter de son immatriculation, a été prorogée de 49 années par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 juin 2022. Elle expirera en conséquence le 11 mars 2090, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## TITRE II CAPITAL SOCIAL - PARTS

### ARTICLE 6 : CAPITAL SOCIAL

#### 6.1 Apports et augmentations de capital

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

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

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 avril 2022, définitivement approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 juin 2022 :

- La société Actipierre 1, société civile de placement immobilier au capital de 23 409 000,00 euros, dont le siège social était situé 22 rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris, identifiée sous le numéro 323 339 663 RCS Paris
  - (i) a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à 102 780 442 euros
  - (ii) moyennant la prise en charge de la totalité de ses passifs s'élevant à 7 134 149 euros
  - (iii) soit un apport net de 95 646 293 eurosEn rémunération de l'apport net de la société Actipierre 1, il a été procédé à une augmentation de capital de 41 607 795 euros au moyen de la création de 272 838 parts de 152,50 euros chacune, à raison d'une part Actipierre 3 pour 0,560 part Actipierre 1.
- La société Actipierre 2, société civile de placement immobilier au capital de 49 936 717,50 euros, dont le siège social était situé 22 rue du

Docteur Lancereaux - 75008 Paris, identifiée sous le numéro 339 912 248 RCS Paris

- (i) a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à 123 754 778 euros
  - (ii) moyennant la prise en charge de la totalité de ses passifs s'élevant à 12 577 622 euros
  - (iii) soit un apport net de 111 177 156 euros
- En rémunération de l'apport net de la société Actipierre 2, il a été procédé à une augmentation de capital de 48 407 160 euros au moyen de la création de 317 424 parts de 152,50 euros chacune, à raison d'une part Actipierre 3 pour 1,029 part Actipierre 2.

## 6.2 Capital social

Le capital social est fixé à 155 516 145 euros. Il est divisé en 1 019 778 parts sociales de cent cinquante-deux euros et cinquante centimes (152,50 euros) chacune.

## 6.3 Capital social maximum

Le capital social pourra être porté en plusieurs fois à deux cents millions d'euros (200.000.000 €).

## 6.4 Limitation de la détention des parts sociales

Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 7% de parts représentative du capital social.

Les parts détenues par des associés ayant la qualité de FIA (tels que notamment les SCPI, OPCI, Autre FIAs etc...), ou d'entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) sont limitées à un plafond global de 25%.

## ARTICLE 7 : AUGMENTATION - RÉDUCTION DU CAPITAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 8 : SOUSCRIPTION ET LIBÉRATION DES PARTS

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

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

## ARTICLE 9 : TRANSMISSION DES PARTS

### 9.1. Cession directe entre vifs

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

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

Les parts sont librement cessibles entre associés.

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

Si le souscripteur ou le cessionnaire est un FIA (tel que notamment une SCPI, un OPCI, Autres FIAs etc...) ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), la Société de gestion s'attachera à

respecter les limites de 7% et de 25% prévues par l'article 6.4 ci-dessus.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale

Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée en vue de débloquer la situation, dans le respect de la loi et notamment du principe d'égalité entre associés.

### **9.3. Transmission par décès**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 11 : DROITS DE PARTS**

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 12 : RESPONSABILITÉS DES ASSOCIÉS**

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

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

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

#### **ARTICLE 13 : DÉCES - INCAPACITÉ**

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

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

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

### **TITRE III ADMINISTRATION - DIRECTION - CONTROLE DE LA SCPI ET INFORMATION DES ASSOCIÉS**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 15 : ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

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

- préparer et réaliser les augmentations de capital,
- rechercher des associés nouveaux,
- acquérir tous immeubles, conformément à l'objet social,
- administrer les biens de la SCPI. et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- engager les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectuer les approvisionnements de toutes sortes,
- faire ouvrir, au nom de la SCPI, auprès de toutes banques ou établissements financiers, tous comptes de dépôts ou à terme, ou comptes courants postaux ; donner les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque ; créer, signer, accepter, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ; signer toutes traites ou billets à ordre, obtenir toutes cautions bancaires pour la réalisation de l'objet social,
- faire et recevoir toute la correspondance de la SCPI, se faire remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux fermant des valeurs déclarées, se faire remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste,
- contracter et signer toutes polices d'assurances aux conditions qu'elle avise,
- élire domicile où besoin sera, et décider du lieu du siège social dans les limites prévues à l'article 4,
- percevoir au nom de la SCPI les sommes qui lui sont dues et payer celles qu'elle doit,
- régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la SCPI,
- passer tous marchés et traités de quelque nature que ce soit,
- assurer la gestion des biens de la SCPI et donner en location, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle juge convenables tout ou partie des biens sociaux,
- consentir et accepter tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,
- procéder à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- faire tous travaux et réparations qu'elle juge utiles,
- autoriser toutes transactions, tous compromis, tous acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consentir toutes antériorités,

- après avoir présenté les conditions de l'opération, acquérir ou céder tout bien immobilier, après avis préalable du Conseil de surveillance,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- nommer un dépositaire, après avis du Conseil de surveillance,
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour,
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions,
- soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé,
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

- contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans les limites d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

#### **ARTICLE 16 : DÉLÉGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE**

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

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

#### **ARTICLE 17 : FRAIS DE LA SCPI ET RÉMUNÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

La SCPI règle directement :

- les prix d'acquisition des immeubles ainsi que les frais, droits et honoraires de ces acquisitions,
- les honoraires d'intermédiaires,

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

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

Pour les fonctions ci-après Société de gestion reçoit :

- Afin de préparer et réaliser les augmentations de capital, d'organiser et de réaliser l'exécution des programmes d'investissements : 10 % hors taxes du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission). La Société de gestion pourra prélever pour ses besoins, après chaque augmentation de capital, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.
- Pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et Gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions de revenus : 8,20 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la SCPI de ses produits.
- La Société de gestion est rémunérée en outre de ses fonctions moyennant une commission :
  - de cession de parts :
  - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 130 euros hors taxes (soit 156 euros taxes comprises au taux de TVA en vigueur).
  - si la cession est réalisée selon les modalités prévues à l'article 9.2 des présents statuts à savoir, par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra une commission de 4,5 % hors taxes calculée sur le

montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement).

- D'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :
- une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
- une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

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

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

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

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

### **1°) Nomination**

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés par une Assemblée Générale Ordinaire des associés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles, sous réserve de l'application de la limite d'âge fixée par les présents statuts. Nul ne peut être nommé en qualité de membre du Conseil de surveillance, s'il est âgé de plus de 75 ans.

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

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

À défaut, une Assemblée Générale devra être convoquée sans délai par la Société de gestion afin de procéder à l'élection de nouveaux membres du Conseil de surveillance afin que celui-ci soit composé de sept membres.

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

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

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

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

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la SCPI l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu du même département. Les réunions peuvent également se tenir par conférence téléphonique ou visioconférence avec l'accord préalable du Président du Conseil de surveillance. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de surveillance. Il pourra consigner ses avis dans un registre destiné à enregistrer ses procès-verbaux de séance qui mentionneront les noms des membres y ayant assisté.

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

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

Le Conseil de surveillance a pour mission d'assister la Société de gestion dans ses tâches de gestion, de direction et d'administration de la SCPI, et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion, et donne son avis sur le rapport de la Société de gestion ; 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 SCPI.

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

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

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

Les frais raisonnables engagés par le Conseil de surveillance dans le cadre de sa mission sont pris en charge par la SCPI.

### **5°) Disposition dérogatoire**

Par dérogation à ce qui précède et suite à la réalisation des opérations de fusion par voie d'absorption des SCPI Actipierre 1 et Actipierre 2, le Conseil sera composé de :

- Vingt-sept membres au plus ;
- (i) des membres du Conseil de surveillance élus par l'Assemblée Générale du 3 juin 2022 des SCPI Actipierre 1 et 3 pris parmi les associés ayant candidaté au Conseil de surveillance avant ladite Assemblée Générale et (ii) des membres du Conseil de surveillance de la SCPI Actipierre 2 en poste ainsi qu'un membre élu lors de l'Assemblée Générale du 3 juin 2022 ;

Pour une durée d'un an, soit jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2023 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### **ARTICLE 19 : COMMISSAIRE AUX COMPTES**

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

Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultats, du bilan et de l'annexe. Ils certifient également le respect de l'égalité entre associés. À cet effet ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

Ils sont toujours rééligibles.

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

#### **ARTICLE 19 BIS : EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

Un expert externe en évaluation est nommé par la Société de gestion pour six ans dans les conditions prévues à l'article L. 214-24-16 du Code monétaire et financier.

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

Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société (au sens de l'article R 214-156 I 3° du Code monétaire et financier).

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année. Toutefois, en cas d'augmentation de capital, l'expertise a lieu tous les trois ans et la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque semestre de l'exercice et ce pendant la durée de l'augmentation de capital.

#### **ARTICLE 20 : DEPOSITAIRE**

##### **Nomination du Dépositaire**

La Société de gestion nomme un dépositaire unique.

##### **Missions du dépositaire**

Dans les conditions fixées par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et l'article L214-24-8 du Code monétaire et financier, le dépositaire veille à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs ou en leur nom lors de la souscription de parts ou d'actions de la SCPI aient été reçus.

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

Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI.

Le dépositaire :

1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions

législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;

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

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

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

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

## TITRE IV ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

#### **ARTICLE 21 : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément à l'article L 214-107-1 du Code monétaire et financier, les associés peuvent participer et voter aux assemblées générales par des moyens de télécommunication permettant leur identification.

Les associés peuvent participer aux assemblées par des moyens de télécommunication dans les conditions prévues à l'article R214-143-1, al 3 du Code monétaire et financier.

Les associés peuvent également voter par voie électronique avant et/ou pendant la tenue des assemblées générales dans les conditions fixées par l'article R214-143-2 du Code monétaire et financier.

Les associés participant et/ou votant par voie électronique dans les conditions fixées par les textes susvisés sont réputés présents pour le calcul de la majorité.

## ARTICLE 22 : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

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

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

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

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

Seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance (y compris les votes par voie électronique) reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance (y compris les votes par voie électronique) reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

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

## ARTICLE 23 : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

Elle peut également approuver :

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

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

Seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance (y compris les votes par voie électronique) reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par

correspondance (y compris les votes par voie électronique) reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze jours qui précède la date de la réunion, les documents visés par l'article R.214-144, I du Code monétaire et financier (tels que, les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes; les comptes et annexes de l'exercice) sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la société et sur le site internet de la Société de gestion.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités dans les conditions visées par l'article R.214-144, I, dernier alinéa du Code monétaire et financier.

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

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

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

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

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

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

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

Il est tenu des écritures régulières des opérations de la SCPI.

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

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

#### **ARTICLE 28 : RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

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

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

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

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

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

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la Société ou de résultats exceptionnels (plus-values) provenant de la vente desdits immeubles.

Les pertes éventuelles sont portées en report à nouveau.

## TITRE VI DISSOLUTION - LIQUIDATION

### ARTICLE 29 : DISSOLUTION, LIQUIDATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pendant la durée de la SCPI, et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la SCPI appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

## TITRE VII CONTESTATIONS

### ARTICLE 30 : CONTESTATIONS

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

### ARTICLE 31 : ÉLECTIONS DE DOMICILE

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

## **AEW PARIS COMMERCES**

Société Civile de Placement Immobilier  
au capital de 155 516 145 euros  
381 201 268 RCS PARIS

### **Siège social**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

La note d'information prévue aux articles  
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier  
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers  
le visa SCPI n° 25-21 en date du 16 décembre 2025.



### **Société de gestion de portefeuille**

Société Par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »  
329 255 046 RCS Paris

### **Siège social**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris  
Tél. : 01 78 40 33 03

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

*Signatory of:*

