Edition Septembre 2026

SCPI EN LIQUIDATION

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRUCTIRESIDENCE

NOTE D'INFORMATION

Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM

Aux termes de l'article L. 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »).

Au cas présent, la SCPI FRUCTIRESIDENCE ne sera cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la Directive AIFM ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n°2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la Directive AIFM.

AEW

PRÉAMBULE – MAINTIEN DE LA FORME DE LA SCPI :

Il est rappelé que, conformément à la loi, les associés ont eu à se prononcer, avant le 16 mai 2012, sur la transformation ou non de la SCPI en OPCI ; les OPCI pouvant prendre la forme :

- de fonds de placement immobilier relevant, comme les SCPI, de la fiscalité des revenus fonciers et de celle des placements de trésorerie, ou
- de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable relevant de la fiscalité des capitaux mobiliers.

A cet égard, la SCPI FRUCTIRESIDENCE a soumis au vote des associés à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 juillet 2011, la proposition de sa transformation en OPCI.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 juillet 2011 a refusé la transformation de la SCPI FRUCTIRESIDENCE en OPCI et a donc décidé de maintenir le statut SCPI.

AVERTISSEMENT - FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Scellier » vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- l'horizon de placement de votre investissement devrait être de treize ans, soit la durée de vie de la SCPI, sauf décision contraire de l'assemblée générale ;

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE - Régime fiscal « Scellier ». Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale au regard notamment du plafonnement de l'ensemble de vos avantages fiscaux ;

- il s'agit d'un placement à long terme. Sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi, vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date la plus tardive de mise en location des immeubles acquis par la SCPI, soit environ 12 ans à compter de votre souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société.

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques afférents à un investissement en immobilier résidentiel ;

- votre investissement ne bénéficie d'aucune garantie en capital ni en termes de performance. Il est exposé au risque immobilier et la valeur des parts peut évoluer à la hausse comme à la baisse ;

- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne pouvant à ce jour être transmis, les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ainsi que de la politique de distribution ;
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI prévue au terme d'une période treize ans. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

Risque de durabilité : ce FIA 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.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

La Société Civile de Placement Immobilier FRUCTIRESIDENCE vise à offrir aux particuliers l'accès à l'investissement locatif en habitation pour un montant adapté à votre situation avec le bénéfice des atouts de la SCPI, et, notamment, la mutualisation du risque locatif et patri- monial et la prise en charge de la gestion par une société spécialisée.

Le patrimoine de la Société FRUCTIRESIDENCE sera donc diversifié en termes de localisation (Paris et Région Parisienne pour 40 à 60 % et principales métropoles régionales pour 40 à 60 %) et d'allocation d'actifs (résidences services pour 30 à 50 %, appartements et pavillons, neufs et anciens à réhabiliter conformément aux dispositions réglementaires pour 50 à 70 %). Pour les résidences services, une diversification en termes d'exploitant sera recherchée.

L'emplacement et la proximité des services et des moyens de transport collectifs seront les critères essentiels d'investissement. Ces critères intègrent l'impératif de liquidité à terme des actifs, lorsque, au terme des engagements de mise en location, ces derniers seront cédés.

Les critères de développement durable seront également pris en compte. L'acquisition d'actifs économes en énergie constituera égale- ment un facteur favorable à la liquidité sur le moyen/long terme.

L'attention des investisseurs est appelée sur :

Le différé de jouissance d'un an à compter du mois de souscription ; il s'agit de la période durant laquelle les capitaux investis n'ouvrent pas droit à revenus et, en conséquence, sur le fait qu'ils doivent tenir compte de cette absence de revenus durant un an dans leur investissement ;

La quote-part significative des revenus de trésorerie durant la phase de constitution du patrimoine.

Par ailleurs, la SCPI FRUCTIRESIDENCE permettra de bénéficier du dispositif fiscal dit « Scellier », à savoir une réduction d'impôt de 25 % de votre investissement (prime d'émission incluse) et répartie par parts égales sur neufs ans. Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année, le solde excédentaire peut être imputé sur le revenu des six années suivantes. En cas d'application du plafonnement global des niches fiscales, les fractions de réduction d'impôt « plafonnées » sont définitivement perdues.

Le montant maximal annuel ouvrant droit à réduction d'impôt est limité à 300 000 €. Vous bénéficiez de la réduction d'impôt au titre de votre année de souscription, sans attendre l'achèvement des logements acquis par la SCPI.

En contrepartie, la SCPI s'engage à louer les biens acquis durant 9 ans et le souscripteur à conserver les parts acquises jusqu'au terme de cet engagement pour le dernier logement mis en location. A défaut et sauf exceptions prévues par la réglementation, les montants déduits des impôts font l'objet d'une reprise fiscale selon des modalités présentées CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE –

Régime fiscal « Scellier »

Il est rappelé que les parts acquises sur le marché des parts ne bénéficient pas du dispositif fiscal. La durée de vie de la SCPI est fixée à 13 ans. Cette durée constitue, a priori, l'horizon de maturité du produit.

Il est également rappelé que la réduction d'impôt n'est pas susceptible de s'appliquer en cas de souscriptions de titres de la SCPI dont le droit de propriété est démembré.

Informations requises par les règlementations SFDR et TAXONOMIE

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'inclue 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.

Evaluation des actifs

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.

2. *CAPITAL INITIAL ET FONDATEURS*

FRUCTIRESIDENCE a été créée avec un capital initial de 760 000 € divisé en 760 parts de 1.000 € de nominal chacune.

Conformément aux statuts, les souscripteurs d'origine ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission s'élevant à soixante-quinze (75) euros par part sociale, destinée notamment, à compenser les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société, ainsi que les frais engagés par la société pour la prospection et la collecte des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital. Les parts souscrites ont été libérées intégralement à la souscription du montant du capital social et de la prime d'émission.

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

3. MONTANT DU CAPITAL MAXIMAL AUTORISÉ PAR LES STATUTS

Conformément à l'article 7 des statuts, la Société de gestion peut porter le capital social, en une ou plusieurs fois, jusqu'à un montant maximum, de 40 000 000 euros, sans qu'il y ait obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Au-delà de ce montant, seule une Assemblée Générale Extraordinaire peut décider d'augmenter le capital social. Elle peut aussi, à tout moment, décider une réduction de ce capital.

4. LA RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital dans la limite du montant de cette part.

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

CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

En cas d'émission de parts nouvelles, chaque souscripteur doit préalablement à la souscription avoir reçu un dossier complet contenant :

- la note d'information, en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, accompagnée, s'il y a lieu, de sa dernière actualisation ;
- un exemplaire des statuts de la Société ;
- un bulletin de souscription, établi en trois exemplaires, dont l'un doit être conservé par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de l'émission en cours ;
- le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel de la Société.

2. MODALITE DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Pour toute souscription en numéraire, le bulletin de souscription qui précise les conditions dans lesquelles doit s'effectuer la libération du montant de la souscription est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

Toute souscription, dont le montant n'aura pas été libéré préalable- ment à l'enregistrement du constat d'augmentation de capital, sera considérée comme nulle, et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt et sans frais à l'apporteur.

3. PARTS SOCIALES

3.1 Valeur nominale

La valeur nominale de la part est fixée à 1 000 €.

3.2 Forme des parts

Les parts sociales sont délivrées sous la forme nominative et peuvent être représentées par des certificats représentatifs de parts établis au nom de chacun des Associés, à leur demande.

Les droits de chaque associé résultent toutefois exclusivement des statuts, des actes ultérieurs qui pourront les modifier et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

3.3 Minimum de souscription

A chaque augmentation de capital, le minimum de souscription est déterminé par la Société de gestion.

3.4 Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège social de la Société de Gestion AEW.

3.5 Date d'entrée en jouissance

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

A chaque augmentation de capital, les délais d'entrée en jouissance sont déterminés par la Société de gestion. Ces délais sont précisés au verso du bulletin de souscription pour toute émission en cours appelée à être couverte par des souscriptions en numéraire.

4. DÉMARCHAGE FINANCIER ET PUBLICITÉ :

Le démarchage financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissements, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils ont mandatés par ces derniers).

Seules peuvent faire l'objet d'offre au public 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 au capital, ce qui est le cas de la SCPI FRUCTIRESIDENCE ainsi que le prévoit l'article 15 des statuts.

Le démarchage financier pour placer les parts de la SCPI est effectué par le réseau des BANQUES POPULAIRES et d'autres établissements bancaires. La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-8 et 422-43 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

5. *MODALITÉS DE DÉTERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION*

5.1 Valeur de réalisation et de reconstitution de la société

Conformément aux dispositions légales, la Société de gestion de la SCPI FRUCTIRESIDENCE détermine et arrête, à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert indépendant et des comptes annuels.

Cette expertise qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles du patrimoine, est réalisée par un expert immobilier désigné par les associés. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par lui chaque année.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de gestion.

5.1.1 Calcul de la valeur de réalisation

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert immobilier et de la valeur nette des autres actifs de la société.

5.1.2 Calcul de la valeur de reconstitution

Cette valeur de réalisation ainsi calculée est augmentée des frais d'acquisition des immeubles, et de la commission de souscription de collecte pour déterminer la valeur de reconstitution de la société, valeur correspondant au coût de reconstitution d'une société ayant le même patrimoine et créée dans les mêmes conditions que FRUCTIRESIDENCE.

5.1.3 Prix de souscription

Lors d'une augmentation de capital, les parts sociales sont émises à leur valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée à amortir les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, les frais de notaire, ainsi que les frais engagés par la Société pour la prospection et la collecte des capitaux ainsi que la recherche des immeubles. Par la suite, cette prime pourra évoluer en cas de nouvelle augmentation de capital afin de préserver l'égalité entre les Associés.

En cas d'augmentation de capital, la valeur nominale des parts et le montant de la prime d'émission déterminant le prix de souscription sont détaillés dans le bulletin trimestriel et au verso du bulletin de souscription en cours de validité.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la va- leur de reconstitution. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts, supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers.

5.2 Conditions de la première augmentation de capital

5.2.1 Montant de l'augmentation de capital

Collecte nominale : 30 000 000 €, soit 30 000 parts de 1 000 € de nominal.

Collecte prime d'émission incluse : 37 500 000 €, soit 30 000 parts de 1 250 € chacune (prime d'émission incluse).

Si, à la date de clôture prévue, le montant de l'augmentation de capital n'est pas intégralement souscrit, cette dernière sera limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente au moins 75 % de l'augmentation de capital. Dans le cas où le pourcentage de 75 % ne serait pas obtenu, l'augmentation de capital sera prorogée. Dans ce dernier cas, les souscripteurs disposeront d'une faculté de remboursement de leurs parts.

Inversement, en cas de souscription intégrale avant la date de clôture prévue, le gérant se réserve la possibilité de relever le montant de celle-ci, sans toutefois que l'augmentation de capital puisse au total dépasser de plus de 30 % le montant initialement prévu.

Ce relèvement sera porté à la connaissance des associés par avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

5.2.2 Prix de souscription

Valeur nominale	1 000 €
Prime d'émission	250 €
Prix de souscription	1 250 €

5.2.3 Commission de souscription

Une commission de souscription pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements et pour la collecte, de 9,75 % TTC au total 121,88 € TTC par part (taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2009), est prélevée sur la prime d'émission.

5.2.4 Minimum de souscription

- 5 parts

5.2.5 Période de souscription

Première période :
Date d'ouverture : 23 octobre 2009
Date de clôture : 22 décembre 2010 sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale, avant cette date.

5.2.6 Modalités de règlement

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix d'émission.

Tout moyen de paiement doit être libellé à l'ordre de la SCPI FRUCTIRESIDENCE.

5.2.7 Jouissance des parts

Les parts souscrites porteront jouissance au 1er jour du 12ème mois suivant celui de la souscription.

Parts souscrites en	Jouissance en
octobre 2009	1er novembre 2010
novembre 2009	1er décembre 2010
décembre 2009	1er janvier 2011
janvier 2010	1er février 2011
février 2010	1er mars 2011
mars 2010	1er avril 2011
avril 2010	1er mai 2011
mai 2010	1er juin 2011
juin 2010	1er juillet 2011
juillet 2010	1er août 2011
septembre 2010	1er octobre 2011
octobre 2010	1er novembre 2011
novembre 2010	1er décembre 2011
décembre 2010	1er janvier 2012

Ce différé de jouissance tient compte du délai d'investissement des capitaux sur le marché immobilier et du niveau de rémunération de la trésorerie. Durant cette période les capitaux investis n'ouvriront pas droit à revenus et, en conséquence, les associés devront tenir compte de cette absence de revenus durant un an dans leur projet d'investissement.

5.2.8 Garantie bancaire

Conformément à l'article L.214-54 du Code Monétaire et Financier, la SCPI doit avoir collecté 15 % du capital statutaire (qui ressort à 40 000 000 €), soit 6 000 000 € dans le délai d'un an à compter de l'ouverture au public, faute de quoi la société est dissoute et les capitaux collectés remboursés aux associés.

En cas de remboursement du montant des souscriptions, l'avantage fiscal accordé serait remis en cause et les montants déduits des impôts de l'associé de l'année 2009 seraient réintégrés.

Pour faire face à ce remboursement, une garantie bancaire telle que prévue par l'article L 214-54 du Code monétaire et financier couvrant un montant de 8 317 000 € a été mise en place. Elle représente quinze (15) % du capital statutaire maximum majoré de la prime d'émission et des souscriptions des fondateurs. Elle a été délivrée le 5 octobre 2009 par NATIXIS.

CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE

La sortie de FRUCTIRESIDENCE doit être envisagée à partir de 13 ans, soit la durée de vie de la SCPI par la mise en vente des actifs immobiliers.

La liquidité du placement sera très limitée du fait de la non-transmissibilité de l'avantage fiscal, les possibilités de vente devraient être ré- duites, sauf à prix très décoté.

La cession des parts à titre onéreux peut s'effectuer soit directement par le porteur des parts, 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 société ne garantit pas la revente des parts. Il est rappelé que la durée minimum de détention des parts devrait se situer, en fonction du marché, à 13 ans et que la cession anticipée, durant la période d'engagement de conservation des parts, entraîne la reprise de l'intégralité des réductions d'impôt.

1. *DISPOSITIONS GÉNÉRALES*

1.1 Registre des transferts

Conformément à la loi et aux textes d'application, il est tenu au siège social un registre des transferts sur lequel sont consignées l'ensemble des mutations de parts.

1.1.1 Agrément

Conformément aux dispositions statutaires, la Société de gestion peut exercer son droit d'agrément.

Deux cas peuvent se présenter :

- ✓ le cessionnaire est déjà associé ou en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant : la cession est libre ;
- ✓ le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la Société de gestion. Celui-ci résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande.

Il est, toutefois, précisé que, dans la généralité des cas, il n'entre pas dans les intentions de la Société de gestion de faire jouer cette disposition des statuts.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé, dans le cadre du registre prévu par l'article L.214- 59 du code monétaire et financier, la Société de gestion doit notifier son refus dès que possible et trouver un autre acquéreur (tiers, associé ou Société de gestion) préalable- ment à la date de confrontation des ordres. Si la Société n'agréée pas le cessionnaire proposé dans les autres hypothèses, la Société de gestion 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, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si, à expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

1.2 Jouissance des parts – Distribution de revenus

En cas de cession, l'associé cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit attaché aux parts à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de la société.

Le cessionnaire en acquiert la jouissance à cette même date.

1.2.1 Modalités communes à toute mutation à titre gratuit

En cas de décès ou de donation à titre gratuit, la mutation des parts est valablement réalisée sur la production à la société de tout certificat de propriété ou acte notarié, justifiant de la mutation.

Les certificats représentatifs de parts détenus le cas échéant par la personne décédée ou le donateur, seront restitués à la société.

2. CESSION ORGANISÉE DES PARTS

Conformément à la loi et aux textes d'application, il est tenu au siège de la société, un registre des ordres d'achat et de vente. La confrontation des ordres d'achat et de vente permet de déterminer le prix d'exécution.

2.1 Enregistrement des ordres

La Société de gestion vérifie la validité des ordres qu'elle reçoit directement ou qui lui sont transmis par des intermédiaires et les horodate aux fins d'enregistrement en respectant l'ordre chronologique. Les ordres peuvent être adressés à la Société de gestion par télécopie, courrier avec demande d'accusé de réception ou courrier électronique.

2.2 Nombre de parts

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

2.3 Valeur des ordres – Frais

Le prix indiqué par le donneur d'ordre, acquéreur ou vendeur, s'en- tend hors frais. Les frais sont à la charge de l'acquéreur.

Les frais comprennent les droits d'enregistrement (5 % du prix d'exécution) revenant au Trésor Public et la commission de cession (4,784 % TTC du prix d'exécution) perçue par la Société de gestion lors de la cession de chaque part échangée par le biais du registre. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur.

Ne sont enregistrés que les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum.

2.4 Durée de validité des ordres

Les ordres d'achat peuvent préciser une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois.

L'associé ayant donné ou transmis l'ordre sera préalablement informé de ce délai sur le formulaire de demande de cession.

Ce délai pourra être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.

2.5 Couverture des ordres d'achat

La Société de gestion peut subordonner l'inscription de ces ordres à un versement des fonds correspondant au montant de l'ordre frais compris sur un compte spécifique ouvert par la Société de gestion et annuler les ordres inscrits si elle n'a pas constaté au crédit du compte ouvert à cet effet, l'encaissement du montant prévisionnel de ladite transaction et des frais afférents 24 heures au moins avant la date de confrontation.

2.6 Modification et annulation des ordres

Le donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre au moyen de formulaires de modification ou d'annulation.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre augmente le prix minimum de vente ou diminue le prix maximum d'achat, augmente la quantité de parts, modifie le sens de son ordre.

2.7 Prix et conditions d'exécution des ordres

2.7.1 Date de fixation :

Le prix d'exécution est déterminé à l'issue d'une période trimestrielle d'enregistrement des ordres.

La Société de gestion fixe le prix le dernier mercredi ouvré de chaque trimestre à 16 heures (étant précisé qu'en cas de mercredi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu). Pour être pris en compte au titre de la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être reçus par la Société de gestion au plus tard avant 16 heures le vendredi précédant la confrontation. A défaut, ils participeront à la confrontation suivante.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par courrier pour les donneurs d'ordres, sur le site internet de la Société de gestion et dans le cadre du Bulletin Trimestriel d'Informations pour les intermédiaires et le public. Le prix d'exécution et les volumes échangés sont publiés sur le site internet de la Société de gestion AEW : www.aewpatrimoine.com et dans le cadre du Bulletin Semestriel d'Informations pour les intermédiaires et le public.

Dans l'hypothèse où aucun prix d'exécution ne pourrait être déterminé, le prix d'acquisition le plus élevé et le prix de cession le plus faible ainsi que les volumes demandés et proposés à ces prix seront publiés dans les mêmes conditions.

2.7.2 Modalité et fixation du prix :

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

Si plusieurs prix peuvent être fixés sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution retenu est celui auquel 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.

2.7.3 Exécution des ordres :

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Les ordres d'achats inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas sont exécutés en priorité. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription.

2.7.4 Versements des fonds :

Acquéreur : Si le donneur d'ordre ne dispose pas de la garantie de couverture d'un intermédiaire dûment référencé auprès de la Société de gestion, et pour que l'ordre puisse être valablement inscrit sur le « registre des ordres », AEW, devra avoir constaté au crédit du compte ouvert à cet effet, l'encaissement du montant prévisionnel de ladite transaction et des frais afférents 24 heures au moins avant la date de confrontation.

Si l'ordre n'est pas exécuté, les sommes versées et n'emportant aucune rémunération au profit du donneur d'ordre seront remboursées dans un délai de 10 ouvrés à compter de la date de péremption de l'ordre.

Vendeur : Dès lors qu'un ordre de vente est exécuté lors d'une confrontation trimestrielle, le cédant sera crédité du montant lui revenant (nombre de parts cédées x prix d'exécution déterminé) dans un délai de quinze jours. S'il a retenu un paiement par chèque, le délai peut être plus long en fonction des délais postaux et d'encaissement.

2.7.5 Information du public :

La Société de gestion met à la disposition du public les informations suivantes : dernière valeur de réalisation approuvée par les associés, dernier prix d'exécution et quantité de parts échangées, revenu distribué prévisionnel pour l'année en cours, les cinq ordres d'achat les plus élevés et les cinq ordres de vente les plus bas de la période de rapprochement en cours.

Les associés et les tiers peuvent obtenir ces informations auprès de la Société de gestion et sur le site Internet www.aewpatrimoine.com. Il en est de même pour le prix d'exécution dès la date de confrontation.

2.7.6 Suspension de l'inscription des ordres – annulation des ordres inscrits sur le registre :

La Société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre 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'ordre ou les intermédiaires.

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

2.7.7 Blocage du marché des parts :

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

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

3. *CESSION DE GRÉ À GRÉ*

Il est rappelé que toute transaction effectuée directement entre les intéressés est considérée comme une opération réalisée sans intervention de la Société de gestion.

3.1 Modalités

Toute mutation de part est valablement réalisée à l'égard de la SCPI et des tiers à la date de son inscription sur le Registre des Transferts.

Cette inscription sera opérée après signification dans la forme prévue par l'article 1690 du Code Civil des pièces suivantes, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation et justification du paiement du droit d'enregistrement :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;

- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

Les certificats nominatifs, s'ils sont créés, doivent être restitués impérativement à la Société de gestion préalablement à la transcription sur le registre des cessions.

3.2 Frais

Lors de chaque transfert sans intervention de la Société de gestion, il est perçu, à titre de remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier, une somme s'élevant, depuis le 1er janvier 2017, à 168 € TTI par dossier de cession, quel que soit le nombre de parts.

CHAPITRE III - FRAIS

La Société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies :

1. *COMMISSION DE SOUSCRIPTION*

Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la collecte, 9,78 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

2. *COMMISSION DE GESTION*

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, la conception de l'information destinée aux Associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 10 % hors taxes (soit 12 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La Société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

La société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les honoraires d'intermédiaires et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux Associés et la tenue des Assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

3. *COMMISSION DE CESSION SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS*

Pour la cession d'actifs immobiliers : une commission de cession fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Cette commission sera facturée à la Société par la Société de gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

4. *COMMISSION DE CESSION SUR LES PARTS DE LA SCPI*

– Transfert de parts avec intervention de la Société de gestion :

Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,784 % TTI de la somme revenant au cédant est supportée par l'acquéreur (à laquelle s'ajoute les 5% de droits d'enregistrement dûs au Trésor Public).

- Transfert de parts sans intervention de la Société de gestion (ou intervenant par voie de succession ou donation) :
  - Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société gérante, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de 168,00 € TTI par cession pour l'année 2018 (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2010, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur et est publiée dans le bulletin trimestriel d'information en début d'année civile.

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

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. *RÉGIME DES ASSEMBLÉES*

Les Associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice, pour l'approbation des comptes.
Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- 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 ;
- par le ou les liquidateurs.

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, par un avis de convocation inséré dans le BULLETIN D'ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Il sera tenu compte des votes par correspondance (y compris les votes par voie électronique) reçus au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant 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.

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.

Un ou plusieurs Associés détenant au moins 5 % du capital social ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions lors des Assemblées Générales.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 pour cent pour les 760.000 premiers euros ;
- 2,5 pour cent pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros ;
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros ;
- 0,5 pour cent pour le surplus du capital.

La demande d'inscription accompagnée des projets de résolutions doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec de- mande d'avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

La Société de gestion accuse réception des projets de résolution 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.
Chaque Associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts du capital social qu'il détient.

Aux termes de la loi, pour délibérer valablement, les Assemblées Générales doivent remplir les conditions suivantes :

1.1 Assemblée Générale Ordinaire

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

1.2 Assemblée Générale Extraordinaire

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

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

1.3 Consultation par correspondance

La Société de gestion peut consulter par écrit les Associés dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

1.4 Participation /vote par voie électronique

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.

1.5 Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et la Société de gestion, ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés de la société.

Dans l'hypothèse où la société envisagerait d'acheter un immeuble, dont le vendeur aurait directement ou indirectement des intérêts communs avec la Société de gestion, cette dernière s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat cet immeuble par un expert indépendant.

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

2.1 Répartition des bénéfices

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.
Le bénéfice de l'exercice est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions et notamment celles pour gros entretien, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux amortissements et provisions et notamment celles pour gros entretien, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

2.2 Provisions pour gros entretiens

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.

2.3 Distributions des acomptes sur dividendes

La Société de gestion a qualité pour décider de la mise en paiement d'un ou plusieurs acomptes, à valoir sur les dividendes, et pour fixer le montant et la date de répartition, au prorata des droits de chaque Associé et de la date en mise en jouissance des parts. Cette faculté est offerte à la Société de gestion, sous la réserve qu'un état du patrimoine établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le Commissaire aux Comptes de la société fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

3. *RÉGIME FISCAL « SCELLIER »*

Avertissement

Le régime fiscal indiqué ci-dessous est à jour au 5 septembre 2014 ; il est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif.

Ce régime fiscal dépendant de la situation personnelle de chaque Associé et étant susceptible d'évoluer dans le temps, il est recommandé aux Associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question relative à celui-ci.

3.1 Le dispositif général

Le dispositif « Scellier », codifié à l'article 199 septvicies du CGI et commenté par une instruction du 12 mai 2009 (BOI 5 B-17-09), instaure un nouveau mécanisme d'incitation fiscale à l'investissement locatif sous forme de réduction d'impôt. Il s'agit d'un dispositif tempo- raire qui s'applique en France Métropolitaine entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 aux contribuables domiciliés en France:

- ✓ qui, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés acquièrent ou font construire des logements neufs entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 ;

- ✓ qui souscrivent, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, des parts des sociétés civiles à prépondérance immobilières (SCPI), à la condition que 95 % de la souscription serve à financer un immeuble ou des immeubles éligibles à la réduction d'impôt.

3.2 Conditions d'application

Les opérations visées par le dispositif « Scellier » sont l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, la réhabilitation et la construction de logements. Ces immeubles d'habitation à usage de logement doivent être situés dans des zones limitativement énumérées par arrêté.

La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement de la SCPI de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une période minimale de neuf ans à une personne autre qu'un associé de la SCPI ou un membre de son foyer fiscal. La location du logement doit être effective et continue pendant toute la période d'engagement de location.

Le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas être supérieur, pendant toute la période couverte par l'engagement de location, à un plafond fixé par décret qui diffère selon la zone dans laquelle est situé le logement donné en location.

L'engagement de location est constaté sur l'attestation annuelle remise aux associés avant le 31 mars, à annexer par eux à leur déclaration de revenus afférente aux revenus de l'année au titre de laquelle ont été réalisées les souscriptions.

L'associé de la SCPI qui entend bénéficier de la réduction d'impôt doit s'engager à conserver la totalité des titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI.

La durée de location de neuf ans exigée de la SCPI est calculée de date à date à compter de la prise d'effet du bail initial. Dès lors que la réduction d'impôt est accordée au titre de l'année au cours de laquelle est réalisée la souscription ; l'associé sera tenu de conserver ses parts au-delà de la période de neuf ans au cours de laquelle il bénéficie de l'avantage fiscal.

Lorsqu'une même souscription est affectée à la réalisation des plusieurs investissements, l'engagement de location doit être pris distinctement pour chaque logement. Il s'ensuit que la période d'engagement de conservation des parts expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier logement acquis au moyen de la souscription et mis en location par la SCPI.

Lorsque le transfert de la propriété des titres résulte du décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant, attributaire des titres en pleine propriété ou titulaire de son usufruit, peut demander la reprise du dispositif à son profit. L'engage- ment de location du conjoint survivant est toutefois limité à la fraction du délai de neuf ans restant à courir à la date de la transmission à titre gratuit. La réduction d'impôt obtenue par le couple soumis à imposition commune n'est pas remise en cause, que le conjoint survivant opte ou non pour la reprise de l'engagement. La reprise du dispositif doit être formulée dans une note établie conformément à un modèle fixé par l'administration qui doit être jointe à la déclaration des revenus souscrite par le conjoint survivant au titre de l'année du décès de son conjoint pour la période postérieure à cet événement.

La quote-part des revenus provenant de la souscription aux parts de la SCPI doit être imposée au nom du contribuable dans la catégorie des revenus fonciers.

3.3 Montant de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est fixée à 25 % du montant des investissements réalisés en 2009 et en 2010 ; elle est répartie sur neuf ans par 1/9ème. La base de la réduction d'impôt, constituée par le montant de la souscription dans une SCPI, est plafonnée à 300 000 € par foyer fiscal au titre d'une même année d'imposition.

La réduction d'impôt « Scellier » est ainsi plafonnée à 8 333 € par an pour les investissements réalisés en 2009 et pour ceux réalisés en 2010 (soit un avantage total de 75 000 € pour un investissement de 300 000 € au titre d'une année d'imposition).

Le solde de la réduction d'impôt imputable qui, au titre d'une année d'imposition excéderait l'impôt dû par le contribuable peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la 6ème inclusivement sous réserve du au maintien de la mise en location du logement ayant ouvert droit à l'avantage.

Cette disposition sans conséquence si le report est utilisé au cours des 9 ans de location, peut rendre impossible un tel report s'il doit être effectué au-delà de 9 ans, compte tenu de la disparition de la SCPI au bout de 13 ans et, en tout état de cause de l'engagement qu'elle a pris de louer 9 ans seulement.

Nous attirons votre attention sur le fait que la réduction d'impôt « Scellier » est soumise au dispositif de plafonnement des niches fiscales prévu à l'article 200-0 A du CGI. En vertu de ce dispositif, le total des avantages fiscaux obtenus au titre d'une année d'imposition ne peut procurer une réduction d'impôt supérieure à 25.000 € majorés d'un montant égal à 10 % du revenu net global imposable soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour les investissements réalisés en 2009 et à 20 000 € majorés d'un montant égal à 8 % du revenu net global imposable soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour ceux de 2010.

3.4 Le dispositif « Scellier » par l'intermédiaire d'une SCPI

3.4.1 Une seule date à retenir : celle de la souscription des parts de SCPI :

La date de la souscription de parts de SCPI constitue la seule date à retenir pour déterminer la première année au titre de laquelle la réduction d'impôt est accordée et pour apprécier le taux de réduction d'impôt applicable. Cette date doit être comprise entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012.

3.4.2 Base de la réduction d'impôt :

La base de la réduction d'impôt est constituée de 100 % du montant total de la souscription en numéraire aux parts de SCPI, dans la limite annuelle de 300.000 € par contribuable.

La base de l'avantage fiscal comprend la partie de la rémunération de cette société destinée à couvrir les frais de recherche des investissements ainsi que la fraction de la rémunération destinée à couvrir les frais de collecte et la commission de gestion.

3.4.3 Caractéristiques des investissements réalisés par le biais d'une SCPI :

Lorsque l'acquisition du logement est effectuée directement par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, la réduction d'impôt ne peut porter que sur un seul logement. La limitation de base est ainsi fixée à 300 000 € par an et par logement.

En cas de souscription de parts de SCPI, les modalités d'investissement sont beaucoup plus souples dans la mesure où :

a) *La souscription dans la SCPI peut être affectée à l'acquisition de plusieurs logements :*

La souscription peut être affectée à l'acquisition de plusieurs logements sans que cela fasse obstacle au bénéfice de la réduction dès lors que le montant de la souscription retenu pour le calcul de la réduction d'impôt ne peut excéder pour une même année d'imposition et un même contribuable la somme de 300 000 €.

b) *Le contribuable peut souscrire des parts de plusieurs SCPI au titre de la même année:*

Dans ce cas, le montant total des souscriptions pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut pas non plus excéder la somme de 300 000 €.

c) *Le contribuable peut acquérir un logement et souscrire des parts de SCPI au titre d'une même année :*

Le montant des dépenses réalisées dans le cadre de ces investissements est également retenu dans la limite annuelle de 300 000 € pour la détermination de la réduction d'impôt « Scellier ».

d) *Le contribuable peut ainsi facilement moduler ses investissements :*

Contrairement à un investisseur qui acquiert directement un immeuble, le souscripteur de parts de SCPI peut moduler ses souscriptions afin de respecter le plafonnement des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0A du CGI et/ou afin de limiter son investissement annuel à 300 000 €.

3.4.4 Contraintes liées à l'investissement « Scellier » par l'intermédiaire d'une SCPI :

a) *Délai d'investissement de la SCPI :*

Les investissements immobiliers effectués par la SCPI doivent être réalisés aux dates prévues par l'article 199 septvicies du CGI.

Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de la souscription. En cas de pluralité de souscription au cours de la même année, le délai de dix- huit mois court à compter de la clôture de chacune des souscriptions.

Le produit de la souscription annuelle est considéré comme intégrale- ment investi lorsque 95% du montant des souscriptions a été employé dans le financement de l'acquisition, la construction ou la rénovation d'immeubles éligibles à la réduction d'impôt et que ces opérations ont fait l'objet de la part de la SCPI d'un engagement définitif des sommes.

Le terme à retenir pour la réalisation de la condition relative à l'investissement de la souscription est la date à laquelle la SCPI s'est engagée de façon définitive sur l'usage des sommes recueillies lors de la souscription. Il pourra s'agir de la date portée sur l'acte en cas d'acquisition de biens immobiliers ou de la date à laquelle les contrats relatifs à des opérations de construction, reconstruction, d'aménagement ou de réhabilitation ont été régulièrement formés entre les parties.

b) Obligation d'acquérir la pleine propriété de parts de SCPI :

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux titres de SCPI dont le droit de propriété est démembré. Toutefois en cas de décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant titulaire de l'usufruit peut demander la reprise du dispositif à son profit.

c) Appréciation des plafonds de loyers en cas de sous-location :

Si la SCPI consent une location à un organisme public ou privé qui la donne en sous-location à usage d'habitation principale (dans certaines conditions), la condition tenant au plafond de loyer doit être satisfaite d'une part, entre le bailleur et l'organisme locataire, et d'autre part, entre l'organisme locataire et le sous-locataire.

Les sommes versées par le sous-locataire prises en compte pour l'appréciation du loyer comprennent :

- d'une part, le loyer et les charges locatives versées à l'organisme locataire et ;
- d'autre part, la redevance versée à l'organisme indépendant de l'organisme locataire qui délivre des prestations (frais de gestion, d'assurance, de charges locatives, de gardiennage, d'amortissement des locaux collectifs, d'équipements de logement et le cas échéant d'ameublement).

Il n'est toutefois pas tenu compte de cette redevance lorsque le logement est situé dans une résidence dotée de services collectifs et composée d'un ensemble homogène de dix logements au moins à usage d'habitation principale et que le montant annuel de la redevance n'excède pas le montant annuel des loyers payés par le sous-locataire.

L'organisme locataire, la SCPI, doit donc prendre en compte cette contrainte lors de la fixation du loyer.

d) Obligations déclaratives :

OBLIGATION DE LA SCPI

Chaque année, la SCPI joint à sa déclaration de résultat un exemplaire des documents remis aux associés.

Avant le 31 mars de chaque année, la SCPI doit faire parvenir à ses associés une attestation annuelle établie en double exemplaire comportant les éléments suivants :

- l'identité et l'adresse de l'associé ;

- le nombre et les numéros des parts ou actions souscrites pour lesquelles le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé ainsi que le montant du capital souscrit correspondant ;

- la date de souscription des parts ou actions et du versement des fonds ;

- le nombre et les numéros des parts détenues au 1er janvier et au 31 décembre et, le cas échéant, des parts souscrites, acquises et transmises, au cours de l'année ainsi que la date de ces opérations ;

- l'attestation que 95 % de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, pour laquelle le bénéfice de la déduction a été demandé, servent exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septvicies sont réunies ;

- la nature des investissements réalisés au moyen des parts ou actions souscrites pour lesquelles le bénéfice de la réduction d'impôt a été demandé, l'adresse des logements concernés, leur date d'acquisition ou d'achèvement, la date de leur première location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer telle qu'elle est définie par l'article 2 terdecies B de l'annexe III au CGI ;

- l'attestation que le produit de la souscription annuelle est intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;

- l'engagement par la société de louer le logement dans les conditions et limites prévues à l'article 199 septvicies du CGI. La société indique également le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail.

Les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt sont inscrites, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites sur un compte ouvert au nom de l'associé dans la comptabilité de la société ou sur un registre spécial. Les documents relatifs aux opérations ayant affecté ce compte sont conservés jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle de l'expiration de l'engagement de conservation des parts.

OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Les porteurs de parts doivent s'engager à conserver les parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société. Cet engagement est constaté lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites.

Si le porteur de parts entend bénéficier de l'avantage fiscal au titre de la souscription à une augmentation de capital en vue d'un nouvel investissement réalisé par la SCPI, il doit souscrire un nouvel engagement de conservation des titres acquis lors de la souscription réalisée.

Les associés joignent également à chacune de leurs déclarations des revenus déposées durant toute la période d'application du dispositif un exemplaire de l'attestation annuelle remis par la SCPI (voir ci-dessus), ainsi que les modalités de calcul de la réduction d'impôt.

3.4.5 Location dans le secteur intermédiaire :

Lorsque la location du logement est consentie dans le secteur intermédiaire, pour le bénéfice du dispositif en faveur des SCPI, une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location doit être fournie.

3.4.6 Possibilité de cumuler le dispositif « Scellier » et la délivrance de prestations hôtelières ou para-hôtelières dans le cadre de résidences de services :

Le logement donné en location dans le cadre du dispositif « Scellier » doit constituer l'habitation principale du locataire pendant toute la période couverte par l'engagement de location, ce qui exclut les logements loués aux personnes physiques en tant que résidence secondaire ou saisonnière du champ d'application du dispositif « Scellier »

L'instruction du 12 mai 2009 prévoit que le locataire peut toutefois bénéficier de prestations hôtelières ou para-hôtelières sans que cela fasse obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt dans deux hypothèses :

a) Logement directement loué par le propriétaire (BOI 5 B-17-09, Fiche N°3, §6) :

Dans ce cas, le locataire peut bénéficier de prestations de nature hôtelière ou médicale si toutes les autres conditions sont remplies et notamment si :

- le local donné en location a la nature de logement conformé- ment aux articles R. 111-1 à R. 111-17 du code de la construction et de l'habitation ;
- les prestations ne soient pas fournies par le propriétaire du logement, de manière directe ou indirecte, notamment par l'intermédiaire d'une société dont il serait associé;
- le logement est loué nu à usage d'habitation principale à la personne qui l'occupe.

Tel peut être le cas des locations de logements nus situés dans une résidence de retraite, dans une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes ou dans une résidence pour étudiants.

En l'espèce, une société tierce peut fournir des prestations hôtelières ou para-hôtelières aux locataires des logements donnés directement en location par une SCPI.

b) Logement donnée en location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location (BOI 5 B-17-09, Fiche N°3, §19 à 21):

Par exception à la règle selon laquelle la location doit être consentie à usage d'habitation principale du locataire, le propriétaire d'un loge- ment, en l'espèce une SCPI, peut donner en location le logement à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Les organismes de droit privé locataires doivent être dotés de la personnalité morale.

L'administration précise ainsi que l'organisme locataire ne peut fournir aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière au sens de l'article 261 D 4° du CGI. Il s'agit notamment de l'offre, en sus de l'héberge- ment, d'au moins trois services parmi les quatre suivants précisés au Bulletin officiel des impôts 3 A-2-03 du 30 avril 2003 :

- fourniture de petits déjeuners à l'ensemble des locataires ;
- nettoyage de locaux de manière régulière ;
- fourniture du linge de maison à l'ensemble des locataires ;
- service de réception.

L'instruction précise toutefois que la personne physique sous-locataire peut bénéficier par ailleurs de prestations hôtelières ou para- hôtelières dès lors que celles-ci ne sont pas fournies par l'organisme - locataire. Elle admet que ces prestations soient réalisées par une filiale de l'organisme public ou privé locataire du logement.

Les parts acquises sur le marché des parts ne bénéficient pas du dispositif de réduction d'impôt.

4. *REVENUS ET PLUS-VALUES*

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu à l'Article 8 du Code Général des Impôts, selon lequel les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la société, mais imposés au nom personnel des associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

1. **L'Associé (personne physique ou morale)** est personnellement soumis à l'impôt sur le revenu, ou à l'impôt sur les sociétés, pour la quote-part des résultats sociaux lui revenant laquelle correspond à ses droits dans la SCPI, y compris lorsque les bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve. L'associé personne physique sera, en sus de l'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux sur ces revenus.

2. **L'associé personne physique** agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé est imposé à raison :
• de la quote-part de revenus tirés de la location des immeubles par la SCPI lui revenant, dans la catégorie des revenus fonciers ;
• de la quote-part lui revenant dans les plus-values immobilières éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI. En pratique, la SCPI acquitte pour le compte des porteurs de parts personnes physiques l'impôt et les prélèvements sociaux dus par eux à raison de la transaction, au prorata de leurs droits. Le montant ainsi réglé pour leur compte est ensuite déduit des distributions de tout ou partie du produit des cessions immobilières ou, le cas échéant, de revenus faites aux associés dans les conditions définies à l'article 41 des statuts.
• de la quote-part lui revenant dans les produits financiers de la SCPI. Les produits financiers proviennent, en l'état actuel de l'exploitation de la société, essentiellement de la rémunération de la trésorerie permanente de la société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, report à nouveau, trésorerie en instance d'investissement, etc.).

2.1.Revenus fonciers

Les revenus fonciers correspondent, pour l'essentiel, aux loyers et produits annexes encaissés par la SCPI après déduction :
- des frais de gérance et de gestion ;
- des frais d'entretien et de réparation ;
- des frais d'assurance et de contentieux ;
- des taxes foncières et annexes ;
- et des frais financiers liés à l'emprunt éventuellement souscrit par la SCPI.

En outre, si un emprunt a été souscrit pour acquérir les parts de SCPI, les intérêts sont également déductibles des revenus fonciers.

Les éventuels déficits fonciers résultant des dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10.700 €. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, les associés doivent conserver leurs parts pendant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée. Les montants dépassant cette limite ainsi que les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

2.2. Micro-foncier

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

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

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).
Ainsi, les intérêts afférents à un emprunt souscrit pour l'acquisition des parts de SCPI ne sont pas déductibles en régime micro foncier. Dans ce cas, il pourrait être opportun de renoncer au régime du micro foncier pour pouvoir déterminer le revenu imposable dans les conditions de droit commun et déduire de ce fait les intérêts d'emprunt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Plus-values de cession de parts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les associés résidents fiscaux français détenant des parts de SCPI dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis soit à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), soit à l'impôt sur les sociétés (IS).
Dans ce cas, les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

Les modalités relatives aux plus-values immobilières sont définies au Titre 10 des statuts ainsi libellé : Cessions d'actifs par la Société : régime des plus-values immobilières.

Article 40

En cas de cession par la société d'actifs entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts, il sera procédé à un appel de fonds par la Société auprès des associés débiteurs de l'impôt, selon des modalités définies par la Société de gestion.

Si tous les associés concernés n'ont pas versé à la Société le montant de l'impôt au plus tard à la date à laquelle la Société est tenue de verser cet impôt au Trésor ou s'ils ne remboursent pas ces sommes à la Société dans un délai d'un mois, il sera procédé de la façon suivante :

1° Si le compte de plus-values inscrit au bilan de la société est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine Assemblée Générale de répartir entre tous les associés quel que soit leur régime fiscal un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le revenu et résidant en France ; cette distribution sera affectée, pour les associés concernés, au remboursement de leur dette à l'égard de la Société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte.

2° Si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé à l'égard de la Société sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche ; cette même modalité sera également appliquée dans le cas où l'application de la disposition figurant au para- graphe 1° ci-dessus ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.

Pour l'application des deux paragraphes qui précèdent, dans le cas où une cession de parts interviendrait entre la date de la cession d'un actif par la Société et la date de distribution par la Société des sommes susvisées, comme dans le cas où plusieurs cessions de parts interviendraient dans ce délai, ou encore dans le cas ou plusieurs cessions d'actif et plusieurs cessions de parts interviendraient avant la date de distribution par la Société des sommes susvisées, chacun des associés successifs aura droit à la quote-part de la distribution destinée à couvrir, en tout ou en partie, l'impôt sur la plus-value dont il est redevable.

3° Dans le cas où aucune distribution ne pourrait être faite pour permettre la compensation totale avec les sommes dues par les associés à la Société, celles-ci porteront intérêts à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du paiement par la Société de l'impôt, au taux d'intérêt légal tel que prévu au terme de la loi 75-619 du 11 juillet 1975.

3. L'associé personne morale sera imposé à raison de sa part dans les bénéfices déterminée selon les règles définies, notamment aux articles 38 et 39 du Code Général des Impôts. La société détermine chaque année le montant du revenu net imposable. Elle adresse à chaque porteur un relevé individuel indiquant le montant de sa quote-part.

5. *INFORMATIONS PÉRIODIQUES*

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin semestriel et le rapport annuel.

5.1 Bulletin semestriel d'information

Le bulletin contient les informations suivantes : le rappel des conditions de souscription et de cession des parts, l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ainsi que les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée, l'état du patrimoine locatif (acquisition et cession d'immeubles du semestre, taux d'occupation du patrimoine, encaissement des loyers et les vacances locatives), le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende. Si une assemblée s'est tenue au cours du semestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées par les associés.

5.2 Rapport annuel

Le rapport annuel comporte :

- le rapport de gestion qui rend compte de l'évolution du capital, des principales caractéristiques des émissions de parts ainsi que les conditions de fonctionnement du marché organisé des parts, de l'évolution (acquisition et cession) et de l'évaluation du patrimoine immobilier, des conditions d'exploitation du patrimoine immobilier (taux d'occupation exprimé en moyenne annuelle et vacances significatives de locaux ;
- le rapport du Conseil de Surveillance ;
- les rapports du Commissaire aux Comptes ;
- les documents comptables (Etat du patrimoine, Compte de résultat et annexes aux comptes) ;
- les projets de résolutions.

Le rapport annuel est mis à disposition 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.

CHAPITRE V - ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIETE

Dénomination sociale

FRUCTIRESIDENCE

Nationalité

Française

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS

Forme - Législation

La SCPI FRUCTIRESIDENCE a le statut de Société Civile de Placement Immobilier autorisée à procéder à une offre au public.

Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants, L. 214- 86 et suivants, R. 214-130 et suivants, et L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que par tous textes subséquents.

Elle est régie également par les dispositions du plan comptable des Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisée à procéder à une offre au public.

Statuts

Les statuts de la Société sont déposés chez Maître Christophe PRUD'HOMME, Notaire associé à PARIS (2ème) 50, rue Etienne Marcel.

Immatriculation

La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro :

- Identifiant SIREN : 515 392 512 RCS Paris,
- Identifiant SIRET du siège : 515 392 512 00015,
- APE : 6820 B.

La société a été immatriculée le 9 octobre 2009.

Durée de la Société

La durée de la société est fixée à 13 ans, à dater de son immatriculation, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux statuts. La cession des actifs sera entamée à compter de la neuvième année d'exploitation.

Objet social

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Exercice social

L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. Exceptionnellement le premier exercice social se terminera le 31 décembre 2009.

Capital

Le capital statutaire maximum est de 40 000 000 euros. Le capital initial est de 760 000 euros.
Le capital effectif est de 31 087 000 euros.

2. *LA SOCIETE DE GESTION*

- Présentation :

La société civile de Placement Immobilier FRUCTIRESIDENCE est gérée par la société AEW, désignée à cet effet dans les statuts.

- Dénomination sociale :

AEW

- Siège social :

43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS

- Nationalité :

Française

- Forme juridique :

Société par actions simplifiée

- Registre du Commerce et des Sociétés

PARIS 329 255 046

- Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers

Agrément GP n° 07 000043 en date du 10 juillet 2007 délivré par l'Autorité des Marchés Financiers - Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

- Capital

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 SA.

- Objet

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.

Organes de direction et d'administration de la Société de gestion :

- Président de la société :

  Madame Vanessa ROUX-COLLET (Président d'AEW)

- Directeur Général Délégué :

  Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

3. *LE CONSEIL DE SURVEILLANCE*

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de gestion. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

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

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de seize membres au plus, choisis parmi les Associés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion procède à un appel de candidatures 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).

Le Conseil de Surveillance se compose actuellement des 12 membres suivants :

- Monsieur Serge BLANC, Président
- Monsieur Renaud GABAUDE, Vice-Président
- Monsieur Pierre ANIORTE
- Monsieur François CLAIROTTE
- Monsieur Guy GALLIC
- Madame Marie-Pascale LEMAIRE
- Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR
- Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
- Monsieur Eric SCHOTT
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Christian BOUTHIE
- Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER

Par dérogation, les mandats en cours à la date de la décision de dissolution de la société se poursuivront jusqu'à la clôture de la liquidation, sans application, le cas échant, de la limite d'âge.

4. *LES COMMISSAIRES AUX COMPTES*

Conformément aux statuts, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.
Les Associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2021, ont renouvelé en qualité de Commissaire aux Comptes :

– **Titulaire**

Pricewaterhouse Coopers Audit, 63 rue de Villiers 92203 NEUILLY- SUR-SEINE représenté par Jean-Baptiste DESCHRYVER

– **Suppléant**

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU 63 rue de Villiers 92203 NEUILLY-SUR- SEINE
Leur mandat arrivera à échéance à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

5. *L'EXPERT EXTERNE EN EVALUATION*

Conformément aux dispositions de l'article R 214-157-1 du Code monétaire et financier, l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier de la SCPI, renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 19 juin 2023, pour une durée de 5 exercices sociaux, est BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE dont le siège social est sis 50 cours de l'Île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt.

Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

6. *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.411-1, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°17-20 en date du 23 juin 2017.

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. »

FRUCTIRESIDENCE

STATUTS

Mis à jour par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 janvier 2026

TITRE 1
FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est constitué, par les présentes, une Société Civile, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 214-50 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-116 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles autorisées à faire une offre au public, le décret n° 71-524 du 1er juillet 1971, les articles 422-1 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet exclusif, dans le cadre de l'article 199 septivicies du code général des impôts, l'acquisition et la gestion de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ou d'immeubles réhabilités à neuf situés en France et loués nus à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société prend la dénomination de : **FRUCTIRESIDENCE**

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 43, avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS.

Il pourra être transféré en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de gestion et en tout autre lieu sur décision de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à treize ans, à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE 2
CAPITAL

ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à TRENTE ET UN MILLION QUATRE-VINGT SEPT MILLE EUROS (31 087 000). Il est divisé en 31 087 parts de 1 000 euros chacune.

Les parts sociales sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

ARTICLE 7 - AUGMENTATION DE CAPITAL

Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de QUARANTE MILLIONS D'EUROS (40 000 000 euros) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que celui-ci n'a pas été entièrement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les associés donnent, par les présents statuts, pouvoir à la Société de gestion pour :

- procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera à l'augmentation du capital, fixer la durée de la ou des périodes de souscription ;

- clore par anticipation et sans préavis une augmentation de capital dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation ;

- arrêter, le cas échéant, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période, dès lors que celui-ci apparaît comme significatif.

- fixer le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ainsi que, le cas échéant, le montant du droit d'entrée ;

- arrêter les autres modalités de l'augmentation de capital et notamment la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ;

- constater les augmentations de capital au nom de la Société et effectuer toutes les formalités corrélatives, notamment, auprès des services du Greffe du Tribunal de Commerce, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Si le mandat de la Société de gestion venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient en vertu d'une décision prise en Assemblée Générale Extraordinaire.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

ARTICLE 8 - MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital.

La Société de gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, 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.

En cas d'émission de parts nouvelles, plus de trois ans après la clôture de la précédente augmentation de capital, une faculté de souscription prioritaire est offerte pendant trente jours aux anciens porteurs de parts à compter de l'ouverture de la souscription au public.

Il peut être demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- amortir les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles, l'acquisition ou l'apport des immeubles, les frais de notaire et tous frais générés par la fusion de la société avec une ou plusieurs SCPI du même type.
- préserver par son évolution les droits des associés anciens.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription soit en totalité, soit d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

Pour le cas où la libération intégrale du capital est demandée à la souscription, les souscripteurs s'obligent à verser le solde de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante.

A défaut de versement dans ce délai, la souscription correspondante sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt au souscripteur.

Pour le cas où les parts souscrites sont libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription, la libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois dans le délai de cinq ans à compter de la souscription, aux époques et dans les conditions fixées par la Société de gestion.

Les sommes à libérer seront appelées par la Société de gestion par un avis publié dans un Journal d'Annonces Légales du lieu du siège social et par lettre adressée aux associés. Ceux-ci disposeront alors d'un délai de quinze jours pour effectuer leur versement.

A défaut de la libération des parts dans le délai imparti, les sommes exigibles seront passibles de plein droit d'un intérêt au taux de 1 % par mois de retard calculé par jour de retard, à compter de la date fixée pour leur versement.

En outre, la société se réserve le droit de poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé défaillant ; à cet effet, la Société lui adresse une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Quinze jours au moins après cette mise en demeure, les parts de l'associé défaillant peuvent être mises en vente.

Le produit de la cession revient à la Société à due concurrence et s'impute sur ce qui est dû, en principal et intérêts, par l'associé défaillant et ensuite, le cas échéant, sur le remboursement des frais exposés par la Société pour parvenir à la cession. L'associé défaillant reste débiteur ou profite de la différence.

ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, ce montant ne pouvant être ramené en dessous de sept cent soixante mille euros.

Si la réduction n'est pas justifiée par des pertes, elle n'est pas opposable aux créanciers.

TITRE 3
PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront les modifier et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Il peut être dressé, sur la demande d'un associé formulée auprès de la société, un certificat représentatif de ses parts sociales.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

Les usufruitiers et les nu-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

Sauf convention contraire signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Ordinaires, au nu-propriétaire dans les Assemblées Extraordinaires.

ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

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

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit, adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par les Assemblées Générales des associés.

ARTICLE 13 - CESSION DE PARTS SOCIALES

A. CESSION ENTRE VIFS

1. ORGANISATION DU MARCHE DES 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.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse dudit associé.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La Société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

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

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la Société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées.

2. CESSION DE GRE A GRE

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la Société de gestion.

Cet agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande. Les décisions ne sont pas motivées.

Si le cessionnaire présenté n'est pas agréé, la Société est tenue d'acquérir ou de faire acquérir les parts dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts selon les formalités prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1 du Code civil, à moins que la Société ne décide, après la cession, le rachat sans délai des parts en vue de réduire son capital.

B. TRANSMISSION PAR DECES

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

Les héritiers, ayants droit et conjoint devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales 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.

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

C. INTERDICTION DES SCELLES ET D'IMMIXTION

Les héritiers, ayants droit et conjoint, ainsi que les créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la Société, en demander la licitation ou le partage, ou s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

ARTICLE 14 - LIQUIDATION DES BIENS DE L'ASSOCIE

La déconfiture, l'interdiction, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaires d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.
Il est dans ce cas procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés concernés sur le registre de la société visé à l'article 13 des présents statuts.

ARTICLE 15 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

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

TITRE 4
RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

ARTICLE 16 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

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

TITRE 5
ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 17 - SOCIETE DE GESTION

La Société est administrée par une Société de gestion constituée sous forme d'une société anonyme dont le capital minimum ne peut être inférieur à deux cent vingt-cinq mille euros.

La Société de gestion doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle doit agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs.

Les fonctions de la Société de gestion cessent automatiquement du fait de sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa révocation par l'Assemblée Générale ou par les tribunaux pour cause légitime, du fait de sa démission et en cas de retrait de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions pour des raisons visées ci-dessus, la Société serait administrée par une nouvelle Société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de surveillance.

ARTICLE 18 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

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

Tous pouvoirs sont conférés à la Société de gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article.

ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.

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 aux autres organes de la Société.

La Société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;

- commercialiser les parts de la Société ; à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des Marchés Financiers, préparer et réaliser les augmentations de capital ;

- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;

- autoriser le nantissement des parts sociales ;

- acquérir et céder tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société et dans les limites et conditions figurant ci-après, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;

- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;

- faire ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;

- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;

- gérer les liquidités de la société ;

- embaucher et révoquer tout employé ;

- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;

- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;

- décider et faire exécuter tous travaux relatifs aux immeubles sociaux dans le cadre de l'objet de la Société et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;

- procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;

- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;

- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales 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 ;

- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4% de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus par la Société ;

- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la Société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

ARTICLE 20 - SIGNATURE SOCIALE - DELEGATION DE POUVOIRS

Seule la Société de gestion possède la signature sociale. Elle dispose des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société à l'égard des tiers.

La Société de gestion peut déléguer l'exécution de certaines de ses attributions à une autre Société de gestion de SCPI à l'exception des décisions essentielles de gestion et du contrôle des délégations et sous-traitances consenties.

Elle peut, par ailleurs, sous les mêmes conditions, sous-traiter différents actes de gestion courante à une ou plusieurs personnes physiques ou morales.

ARTICLE 21 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information

remis aux associés et la tenue des Assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

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

• Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 9,78 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8,28 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C- 1°-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte
- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50 % TTC à la recherche des investissements.

La société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.

• Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 10 % Hors Taxes, soit 12 % TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La Société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société.

• Pour la cession d'actifs immobiliers : une commission de cession fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Cette commission sera facturée à la Société par la Société de gestion et prélevée par la Société de gestion à la date de la cession de l'immeuble.

• Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société gérante, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de 149,50 € TTI par cession (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2010, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.

• Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,784 % TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts).

La Société de gestion pourra faire payer, directement, par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la Société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

En cas de dissolution de la société, pendant toute la durée de la liquidation de la société, jusqu'à la clôture de celle-ci, la Société de gestion continue de percevoir les commissions de cessions d'actifs, de gestion et de cession de parts.

Les pourcentages et les sommes visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

TITRE 6
CONTROLE DE GESTION DE LA SOCIETE

ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil est composé de treize (13) membres choisis parmi les associés.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.

Les renouvellements ultérieurs s'opèrent partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 73 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 73 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la Société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.

Par dérogation à ce qui précède, les mandats en cours à la date de la décision de dissolution de la société se poursuivront jusqu'à la clôture de la liquidation, sans application, le cas échant, de la limite d'âge.

ARTICLE 23 - FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président et s'il le juge nécessaire, un ou plusieurs vice-Présidents.

Il désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

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

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

Tout membre peut se faire représenter aux délibérations du Conseil par un de ses collègues, au moyen d'un pouvoir donné par simple lettre ou par télégramme, ou voter par correspondance dans les mêmes formes. Le mandat n'est valable que pour une seule séance et chaque membre présent ne peut disposer au cours de la même séance que d'un pouvoir.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents, représentés ou votent par correspondance. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis, chaque membre disposant d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial tenu au Siège social et signé par le Président de la séance et le Secrétaire.

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

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du Conseil ou de leur vote par correspondance par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

ARTICLE 24 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également être consultés par écrit à l'initiative de leur Président ou de la Société de gestion.

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du Conseil par lettre recommandée avec avis de réception le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles. Les membres du Conseil de Surveillance doivent, dans un délai de vingt jours, à compter de la lettre d'envoi, faire parvenir par écrit leur vote au Président ou de la Société de gestion. Ce délai est impératif et les membres n'ayant pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus de voter. Le vote est exprimé par un "oui" ou par un "non" sur le texte des résolutions.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié des membres du Conseil de Surveillance.

Le texte des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

ARTICLE 25 - REMUNERATION

L'Assemblée Générale Ordinaire peut, outre le remboursement des frais engagés pour l'accomplissement de leurs fonctions, allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leurs activités, une somme fixe annuelle qui est portée aux charges de l'exercice.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

ARTICLE 26 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.
- A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.

ARTICLE 27 - RESPONSABILITE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la Société, mais ils sont responsables envers la Société et les tiers de leurs fautes personnelles dans l'exercice de leur mandat de contrôle.

TITRE 7
COMMISSAIRES AUX COMPTES ET EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

ARTICLE 28 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour six exercices.

Leur mandat expire après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L225-219 du Code de commerce.

Ils sont rééligibles.

Ils sont chargés 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, de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes par la Société de gestion ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils font toutes observations à la Société de gestion concernant les comptes, en font part aux associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à laquelle ils sont convoqués.

Ils font un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières.

La rémunération des Commissaires aux Comptes est déterminée par l'Assemblée Générale Ordinaire dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci.

ARTICLE 29 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Un Expert Externe en Evaluation 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.

Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la Société.

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.

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

TITRE 8
ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 30 – FORME

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

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'Ordinaires dans tous les autres cas.

ARTICLE 31 – CONVOCATION

Les associés sont réunis au moins une fois l'an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de gestion. À défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;

- 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 ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués en Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée.

Les réunions ont lieu, soit au Siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation.

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 de gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de gestion, 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.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de propose l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, dans les délais réglementaires.

Le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est fixé ainsi qu'il suit :

- 4 pour cent pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 pour cent pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros ;
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros ;
- 0,5 pour cent pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale par un ou des associés est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les délais réglementaires.

Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

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

• Modalités d'information des associés pour leur permettre de formuler leur candidature au Conseil de Surveillance

La Société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître disposeront d'un délai de quinze jours, après l'envoi des projets de résolutions par la Société de gestion, pour l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

- **Modalités de convocation**

La Société de gestion arrêtera ensuite préalablement la tenue de l'Assemblée l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale.

Le modèle de pouvoir joint à la lettre de convocation, doit notamment comporter en annexe l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner que pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique.

Ce document doit notamment indiquer que les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Il sera tenu compte des votes par correspondance (y compris les votes par voie électronique) reçus au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée.

La date à laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote par correspondance reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'Assemblée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours.

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

ARTICLE 32 - ORGANISATION

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de gestion ; à défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président ; sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il 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 pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence, dûment émargée par les associés et par les mandataires, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par la Société de gestion, par un membre du Conseil de Surveillance ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

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

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 33 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du, ou des Commissaires aux Comptes.

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

Elle décide la réévaluation de l'actif sur rapport spécial du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, la société de gestion et les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle statue sur les conventions fixées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier.

Elle délibère sur toutes les 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.

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

ARTICLE 34 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

« L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes les dispositions et notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital dans les cas prévus aux articles 7, dernier alinéa et 9 desdits statuts.

Elle peut également décider de l'adoption de toute forme de société civile ou commerciale autorisée à faire une offre au public.

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

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

ARTICLE 35 - INFORMATION DES ASSOCIES

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions.

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 connaissance par lui-même ou par mandataire et au siège social, des documents suivants concernant les trois derniers exercices sociaux : comptes de résultats, bilans, 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 emporte celui de prendre copie.

ARTICLE 36 - CONSULTATION ECRITE DES ASSOCIES

La Société de gestion peut, si elle le juge opportun, consulter par écrit les associés dans les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

La Société de gestion adresse par lettre recommandée à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés doivent, dans un délai de vingt jours, à compter de la date d'expédition de la lettre, faire parvenir par écrit, leur vote au Conseil. Ce vote, pour être valable, doit obligatoirement être exprimé par un "oui" ou par un "non".

Tout associé qui n'aurait pas répondu pendant ce délai serait considéré comme s'étant abstenu.

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

La majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

Les résultats des consultations écrites seront consignés dans le registre des procès-verbaux tenu par la Société de gestion.

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

TITRE 9
INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 37 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

A titre exceptionnel, le premier exercice courra du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2009.

ARTICLE 38 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément au plan comptable applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public.

La Société de gestion dresse, à la clôture de chaque exercice, l'inventaire des divers éléments d'actif et de passif existant à cette date.

Elle établit également le compte de résultats et le bilan ainsi qu'un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices.

ARTICLE 39 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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

L'Assemblée peut 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 réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir un ou plusieurs acomptes à valoir sur les dividendes et pour fixer le montant et la date de répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans les conditions de l'article 15 des statuts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance de leurs parts sociales.

TITRE 10
CESSIONS D'ACTIFS PAR LA SOCIETE : REGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

ARTICLE 40

En cas de cession par la société d'actifs entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts, il sera procédé à un appel de fonds par la société auprès des associés débiteurs de l'impôt, selon des modalités définies par la Société de gestion.

Si tous les associés concernés n'ont pas versé à la société le montant de l'impôt au plus tard à la date à laquelle la société est tenue de verser cet impôt au Trésor ou s'ils ne remboursent pas ces sommes à la société dans un délai d'un mois, il sera procédé de la façon suivante :

1° si le compte de plus-values inscrit au bilan de la société est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine assemblée générale de répartir entre tous les associés quel que soit leur régime fiscal un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le revenu et résidant en France ; cette distribution sera affectée, pour les associés concernés, au remboursement de leur dette à l'égard de la société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte;

2 ° si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé à l'égard de la société sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche ; cette même modalité sera également appliquée dans le cas où l'application de la disposition figurant au paragraphe 1°ci-dessus ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.
3° dans le cas où aucune distribution ne pourrait être faite pour permettre la compensation totale avec les sommes dues par les associés à la Société, celles-ci porteront intérêts à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du paiement par la société de l'impôt, au taux d'intérêt légal tel que prévu au terme de la loi 75-619 du 11 juillet 1975.

TITRE 11
DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 41

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant la date d'expiration normale de la Société, la Société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.
Si l'Assemblée Générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de gestion alors en fonction, auquel il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

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

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, le quitus de la gestion des liquidateurs, et la décharge de leur mandat, ainsi que pour constater la clôture de la liquidation.

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, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

ARTICLE 42

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

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

TITRE 12
CONTESTATIONS

ARTICLE 43 - CONTESTATIONS

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

SCPI FRUCTIRESIDENCE

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 31.087.000 €
Société en cours de liquidation
Note d'Information visée par l'AMF portant le visa SCPI n°17-20 en date du 23 juin 2017
Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS
515 392 512 RCS Paris

Société de gestion - Liquidateur : AEW

SAS au capital de 2 328 510€
Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS
RCS PARIS 329 255 046
Agrément AMF numéro GP 07000043 du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM
Téléphone service clients : 01 78 40 33 03
relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com