



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

**Sélectipierre 2**

**Note d'information et statuts**



L'investissement réalisé ne préjuge pas des investissements futurs

[www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)



# SELECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Au capital social de 110 101 600 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2016  
314 490 467 RCS NANTERRE

---

## NOTE D'INFORMATION

---

**Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n°17-04 du 14 février 2017  
portant sur la note d'information**

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71



---

## Avertissement

---

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de la prise en compte des risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 8 ans ;
- la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti ;
- le placement étant investi dans des actifs immobiliers, il présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de sortie (délais, prix) peuvent ainsi varier de manière importante en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI ;
- La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction :
  - des dividendes potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière défavorable en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation des immeubles, niveau de loyers, date de mise en location) pendant la durée totale du placement ;
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts ou le cas échéant lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier du sous-jacent investi dans la SCPI pendant la durée du placement ou au moment de la revente des parts ou des actifs de la Société ;
  - de la durée du placement.
- L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI SELECTPIERRE 2 est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée ; limite fixée par l'Assemblée Générale des associés du 23 juin 2016, de telle sorte que le recours à l'emprunt soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et pour les dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

# Sommaire

<b>Préambule</b>	page 6
<b>Introduction</b>	page 7
<b>1. Renseignements sur les fondateurs</b>	-
1.1 Rappel historique	-
1.2 Décision de non transformation en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)	-
1.3 La fusion en 2016 de la SCPI SELECTIPIERRE 2 avec les SCPI SELECTIPIERRE 1 et CROISSANCE IMMO	-
1.4 historique de la Société de Gestion	-
<b>2. Politique d'investissement de la SCPI</b>	page 8
<b>3. Capital Social</b>	-
3.1 Capital initial	-
3.2 Capital social effectif	-
3.3 Capital social minimum	-
<b>4. Responsabilité des associés</b>	-
<b>5. Facteurs de risque</b>	-
<b>Chapitre 1 - Conditions générales de souscription de parts</b>	page 10
1. Formalités à accomplir en vue de la réouverture du capital	-
2. Composition du dossier de souscription	-
3. Modalités de versement du montant des souscriptions	-
4. Parts sociales	-
4.1 Valeur nominale	-
4.2 Forme des parts	-
4.3 Prime d'émission	-
5. Nombre minimum de parts à souscrire et droit préférentiel	-
6. Lieux de souscription et versement	page 11
7. Date de jouissance des parts	-
7.1 Jouissance des parts nouvelles : principe	-
7.2 Jouissance des parts nouvelles en cas de fusion.	-
8. Conditions de souscription	-
8.1 Modalités d'enregistrement des souscriptions.	-
8.2 Modalités de calcul du prix de souscription	-
9. Agrément	-
10. Restrictions à l'égard des « U.S. Persons »	page 12
11. Obligations relatives à la Loi FATCA	-
<b>Chapitre 2 - Modalités de sortie</b>	-
1. Transactions sur le marché secondaire	-
1.1 Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente : l'inscription sur le registre des ordres	-
1.2 Informations générale	-
1.3 Périodicité des confrontations	-
1.4 Suspension du marché secondaire	page 13
1.5 Exécution et règlement	-
1.6 Frais	-
1.7 Mode de transmission des ordres d'achat et de vente	-
1.8 Couverture des ordres	-
1.9 Blocage du marché	-
2. Cessions et acquisitions sur le marché de gré à gré	-
3. Dispositions générales relatives aux transactions	-
3.1 Registre des transferts	-
3.2 Pièces à envoyer à la SCPI	-
3.3 Droits d'enregistrement	page 14
3.4 Jouissance des parts	-
4. Agrément donné par la Société de Gestion lors de la cession des parts	-

<b>Chapitre 3 - Commissions</b>	-
1. Commission de gestion	-
2. Commission de souscription de parts	-
3. Commission de cession de parts	-
3.1 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire	-
3.2 Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit ou en cas de décès	page 15
3.3 Commission en cas de cession résultant d'une cession de gré à gré	-
4. Commission de cession et d'acquisition d'actifs immobiliers	-
5. Commission de suivi et de pilotage des travaux	-
<b>Chapitre 4 - Fonctionnement de la Société</b>	-
1. Régime des Assemblées Générales	-
1.1 Convocation	-
1.2 Présence et représentation	-
1.3 Quorum et scrutin	-
1.4 Vote par correspondance	page 16
1.5 Consultation par correspondance	-
1.6 Majorité	-
1.7 Ordre du jour	-
1.8 Information des associés	-
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et provisions pour gros entretiens	-
2.1 Répartition des bénéfices	-
2.2 Provisions pour gros entretien (P.G.E.)	-
3. Dispositions destinées à protéger les droits des associés	-
3.1 Conventions particulières	page 17
3.2 Démarchage et publicité	-
4. Régime fiscal	-
4.1 Avertissement	-
4.2 Détermination du revenu imposable	-
4.3 Acquiescement de l'impôt	page 19
4.4 Impôt de solidarité sur la fortune	-
5. Modalités d'information	-
5.1 Rapport annuel	-
5.2 Bulletin trimestriel d'information	-
<b>Chapitre 5 - La Société, administration, direction, contrôle, information de la Société</b>	page 20
1. La SCPI	-
2. Administration : Société de Gestion	page 21
3. Conseil de Surveillance	-
3.1 Attributions	-
3.2 Composition	-
3.3 Nomination - Révocation - Durée des fonctions	-
4. Commissaires aux Comptes	page 22
5. Expert externe en évaluation	-
6. Dépositaire	-
7. Délégation	-
8. Information	-
<b>Statuts</b>	page 24

---

## Préambule

---

La présente note d'information prend en compte les conséquences des modifications intervenues au niveau :

- de la Société de Gestion de la SCPI SELECTIPIERRE 2 : la SCPI est gérée par FIDUCIAL Gérance depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2013, date de réalisation de la fusion par voie d'absorption de FIDUCIAL Gérance (325 775 971 RCS NANTERRE) par UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, dont le sigle était UFFI REAM, et du changement consécutif de dénomination sociale d'UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT en FIDUCIAL Gérance ;
- des textes législatifs et réglementaires régissant les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) qui ont fait l'objet de modifications dans le cadre de la transposition de la directive AIFM : de nouvelles dispositions ont été introduites, les textes législatifs et réglementaires ont fait l'objet d'une nouvelle codification et les articles du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ont fait l'objet d'une nouvelle numérotation ;
- de la SCPI SELECTIPIERRE 2, née du regroupement des SCPI SELECTIPIERRE 2, SELECTIPIERRE 1 et CROISSANCE IMMO gérées par la même Société de Gestion. Ces SCPI avaient été créées avec des stratégies d'investissement similaires orientées sur l'immobilier d'entreprise, notamment les bureaux principalement en région parisienne. Ce rapprochement est devenu définitif depuis le 23 juin 2016 par l'approbation de la fusion-absorption des SCPI SELECTIPIERRE 1 et CROISSANCE IMMO par SELECTIPIERRE 2 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2016, par les associés de ces SCPI réunis en Assemblées Générales Extraordinaires.



## 1. Renseignements sur les fondateurs

### 1.1 Rappel historique

La SCPI SELECTIPIERRE 2 a été créée le 26 avril 1978 sous la forme d'une société civile de placement immobilier à capital fixe (ci-après la « Société » ou « SCPI ») à l'initiative de :

- SOPARCIC, Société de Participations du Groupe C.I.C.,
- et SELECTIPIERRE, société civile dont la quasi-totalité des parts étaient la propriété des compagnies d'assurance ABEILLE PAIX VIE et EPARGNE DE France, et étaient destinées à la garantie de contrats d'assurance sur la vie ou de rentes viagères proposées par ces compagnies.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 1<sup>er</sup> octobre 1992 a décidé de transformer la SCPI SELECTIPIERRE 2 en une société civile de placement immobilier à capital variable, à effet au 1<sup>er</sup> janvier 1993.

En juin 1997, dans le cadre de leurs Assemblées Générales Extraordinaires respectives, les associés des SCPI SELECTIPIERRE 2, SELECTIPIERRE 3 et SELECTIPIERRE 4 ont décidé de procéder à la fusion par absorption des SCPI SELECTIPIERRE 3 et SELECTIPIERRE 4 par la SCPI SELECTIPIERRE 2 avec effet rétroactif, d'un point de vue fiscal et comptable, au 1<sup>er</sup> janvier 1997.

La SCPI absorbante, SELECTIPIERRE 2, a conservé sa dénomination sociale.

L'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2001 a décidé de transformer la SCPI SELECTIPIERRE 2 en une société civile de placement immobilier, à capital fixe.

La SCPI SELECTIPIERRE 2 est, depuis le 27 juin 2001, une SCPI à capital « fermé ».

### 1.2 Décision de non transformation en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)

Convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire le 7 juin 2011 en application des dispositions de l'article L.214-119 du Code monétaire et financier, les associés ont opté pour la non transformation de la SCPI SELECTIPIERRE 2 en Organisme de Placement Collectif Immobilier.

### 1.3 La fusion en 2016 de la SCPI SELECTIPIERRE 2 avec les SCPI SELECTIPIERRE 1 et CROISSANCE IMMO

Dans le cadre de leurs Assemblées Générales Extraordinaires respectives qui se sont tenues le 22 juin 2016 pour CROISSANCE IMMO et le 23 juin 2016 pour SELECTIPIERRE 1 et SELECTIPIERRE 2, les associés des SCPI SELECTIPIERRE 2, SELECTIPIERRE 1 et CROISSANCE IMMO ont décidé de procéder à la fusion par absorption des SCPI SELECTIPIERRE 1 et CROISSANCE IMMO par la SCPI SELECTIPIERRE 2 avec effet rétroactif, d'un point de vue fiscal et comptable, au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

La fusion des trois SCPI a eu notamment pour objectifs :

- de constituer une SCPI de taille plus significative visant à mieux valoriser ses actifs ;
- d'acheter des actifs unitaires de plus grande taille répondant à un marché immobilier plus profond ;
- de disperser le risque locatif en augmentant le nombre d'immeubles et le nombre de locataires ; l'effet de taille permettant d'atténuer l'incidence de la défaillance ou

du départ des locataires ;

- de mener une politique d'arbitrage plus fluide compte tenu d'un patrimoine élargi qui facilitera la cession des actifs au regard de la limitation légale des ventes à 15 % de la valeur vénale du patrimoine sur un exercice ;
- d'obtenir une identification plus claire de la SCPI, par les distributeurs en concentrant l'action commerciale sur un produit uniquement ; et
- d'augmenter la liquidité du marché secondaire grâce à un plus grand nombre de parts et donc par un marché secondaire plus étendu.

La stratégie de la SCPI SELECTIPIERRE 2 est la suivante :

- se positionner en immobilier d'entreprise, principalement bureaux, sur des immeubles en priorité à Paris/Île-de-France et dans les principales métropoles régionales ;
- rechercher en priorité des immeubles avec un niveau technique et des prestations répondant aux attentes des locataires et des nouvelles contraintes environnementales (immeubles neufs ou récents) ;
- et être sécurisés sur le plan locatif avec des locataires offrant une signature de qualité.

A l'issue de la fusion, SELECTIPIERRE 2 réunit 7 909 associés et détient 72 actifs, représentant 82 755 m<sup>2</sup> et 31,6 millions d'euros (hors droits) en valeur d'expertise au 31 décembre 2015. La SCPI est investie à 70,2 % en bureaux, le solde étant réparti sur des locaux commerciaux, des résidences, des locaux d'habitation et des locaux d'activité. L'allocation géographique est principalement répartie entre l'Île-de-France et la province, 89,8 % des actifs étant investis sur Paris ou sa banlieue, et 10,2 % en province.

### 1.4 Historique de la Société de Gestion

La société COFIGEST, société anonyme au capital de 5 221 200,00 francs, dont le siège social était à Paris 9<sup>ème</sup> arrondissement, 66 rue de la Victoire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro 732 022 363 et ayant reçu l'agrément de la COB (devenue AMF depuis) n° SCPI 95-02 en date du 17 janvier 1995, était la Société de Gestion de la SCPI SELECTIPIERRE 2 lors de sa constitution.

En date du 28 avril 2008, il a été constaté la fusion-absorption de la société COFIGEST par la SOCIÉTÉ DE GESTION DES CAPITAUX COLLECTES – SERCC, société anonyme au capital de 576 000,00 €, dont le siège social était à PARIS 8<sup>ème</sup> arrondissement, 35 rue de Rome, identifiée au SIREN sous le numéro 612 011 668 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, ayant reçu l'agrément de la COB (devenue AMF depuis) sous le numéro SCPI n° 94-04 du 20 décembre 1994. A compter de cette date, la société SERCC est devenue la Société de Gestion de la SCPI SELECTIPIERRE 2.

Le 30 juin 2008, la société SERCC a changé de dénomination sociale pour devenir UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, dont le sigle était UFFI REAM, Société de Gestion de portefeuille agréée le 27 mai 2008 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-08000009, société anonyme, au capital de 12 800 000,00 €, dont le siège social était à LEVALLOIS PERRET (92300) - 20/24 rue Jacques Ibert, identifiée au SIREN sous le numéro 612 011 668 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre.

En juillet 2012, la société FIDUCIAL REAL ESTATE est devenue l'actionnaire unique de la société UFFI REAM et a procédé, le 1<sup>er</sup> octobre 2013 à une opération de fusion-absorption de sa filiale FIDUCIAL Gérance par UFFI REAM avec changement concomitant de dénomination sociale d'UFFI REAM en FIDUCIAL Gérance.

Depuis cette date, la Société de Gestion de la SCPI SELECTIPIERRE 2 est la société FIDUCIAL Gérance, agréée, avec effet au 30 Juin 2014, au titre de la directive 2011/61/UE, société anonyme au capital de 20 360 000 €, dont le siège social est à COURBEVOIE (92400) – 41, rue du Capitaine Guynemer, identifiée au SIREN sous le numéro 612 011 668 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 30 juin 2015, les actionnaires de la société FIDUCIAL Gérance ont décidé de modifier le mode d'administration et de Direction de la société pour adopter la formule à conseil d'administration.

## 2. Politique d'investissement de la SCPI

La SCPI SELECTIPIERRE 2 est une SCPI d'immobilier d'entreprise, principalement bureaux, avec un patrimoine diversifié. La politique d'investissement de la SCPI vise la recherche de rendements locatifs au travers d'actifs immobiliers situés en France, et notamment en Ile-de-France.

Le patrimoine immobilier se compose au 1<sup>er</sup> janvier 2016, date d'effet de la fusion, de 72 immeubles, répartis en valeur vénale, comme suit :

- 70,2 % en bureaux;
- 19,2 % en locaux commerciaux;
- 4,1 % en résidences gérées;
- 5,3 % en locaux d'habitation;
- 1,2 % en locaux d'activité;

A la même date, la répartition géographique, en valeur vénale, s'établit comme suit :

- 66,7 % à Paris,
- 23,1 % en région parisienne,
- 10,2 % en province.

La SCPI SELECTIPIERRE 2 bénéficie du choix des investissements proposés par FIDUCIAL Gérance dont les trois critères essentiels de sélection sont :

- l'implantation géographique ;
- la qualité de construction ;
- la qualité du ou des locataires.

## 3. Capital social

### 3.1 Capital initial

Le capital initial de la SCPI s'élevait à 1 000 000 francs (soit l'équivalent de 152 449,02 €) divisé en 200 parts de 5 000 francs de valeur nominale chacune (soit l'équivalent de 762,25 €), souscrit par :

- |   |        |
|---|--------|
| ■ CREDIT INDUSTRIEL DE NORMANDIE                        | 1 part |
| ■ CREDIT INDUSTRIEL DE L'OUEST                          | 1 part |
| ■ SOCIETE LYONNAISE DE BANQUE                           | 1 part |
| ■ SOCIETE NANCEIENNE DE CREDIT INDUSTRIEL VARIN-BARNIER | 1 part |

- |                                |          |
|--------------------------------|----------|
| ■ SOCIETE CIVILE SELECTIPIERRE | 95 parts |
| ■ SOPARCIC                     | 96 parts |
| ■ Personnes physiques          | 5 parts  |

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 avril 1978 a autorisé la Société de Gestion à porter le capital social, en une ou plusieurs fois, jusqu'à un montant maximum de 140 000 000 francs (soit l'équivalent de 21 342 862,41 €).

Au 31 décembre 2009, à la suite de plusieurs augmentations de capital, le capital s'est trouvé fixé à 62 289 600,00 €, entièrement libéré, divisé en 311 448 parts de 200 euros de nominal chacune.

La SCPI SELECTIPIERRE 2 est, depuis le 27 juin 2001, une SCPI à capital « fermé » et comprend à la date d'effet de la fusion 7 909 associés, personnes physiques ou morales.

En cas de réouverture du capital, et sous réserve d'une autorisation en Assemblée Générale Extraordinaire et de l'avis du Conseil de Surveillance, il sera porté à la connaissance du public les conditions d'émission des nouvelles parts, de même qu'il sera notamment procédé à la mise à jour de la présente note d'information pour visa.

### 3.2 Capital social effectif

A la suite de la fusion-absorption des SCPI CROISSANCE IMMO et SELECTIPIERRE 1, le capital social effectif de la SCPI SELECTIPIERRE 2 a été porté de 62 289 600 € à 110 101 600 € divisé en 550 508 parts de 200 € de nominal chacune.

### 3.3 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 €.

## 4. Responsabilité des associés

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

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie en justice. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part et ce, conformément à l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, sauf dérogation statutaire. La Société doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Les statuts de la SCPI SELECTIPIERRE 2 prévoient que la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

## 5. Facteurs de risque

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des parts de la SCPI SELECTIPIERRE 2 sont les suivants :

- Risque généraux liés à l'investissement en SCPI : la gestion discrétionnaire mise en place pour la SCPI repose sur la sélection d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.

- **Risque lié au marché immobilier :** le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI.
- **Risque en capital :** le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et, à ce titre, engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.
- **Risque de variabilité des revenus de la SCPI :** les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.
- **Risque de liquidité :** ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu "liquide". Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la Société de Gestion ne peut garantir la revente des parts.
- **Risque lié au crédit :** le financement bancaire auquel peut souscrire la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution des revenus de la SCPI.
- **Les restrictions à l'utilisation du crédit pour la SCPI SELECTIPIERRE 2** sont soumises à l'approbation des associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire et sont actuellement fixées à 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée (effet de levier maximum de la SCPI). ■

# Chapitre 1 - Conditions générales de souscription de parts

## 1. Formalités à accomplir en vue de la réouverture du capital

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter en une ou plusieurs fois le capital social par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, à fixer les modalités de l'augmentation de capital, en constater la réalisation et à procéder à la modification corrélative des statuts.

Le capital de la SCPI étant fermé depuis le 27 juin 2001, il est rappelé qu'en cas d'émission de parts nouvelles après une période de plus de cinq ans sans augmentation de capital, toute demande de visa doit être précédée d'une autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire prise sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion, rapport qui doit être visé par le Commissaire aux Comptes conformément aux dispositions de l'article 422-223 du Règlement général de l'AMF (« RGAMF »).

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre des ordres d'achat et de vente prévu à l'article L214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

## 2. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, un dossier de souscription comprenant :

- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des marchés financiers, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- les statuts de la SCPI,
- le rapport annuel du dernier exercice ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de la souscription ;
- le bulletin de souscription contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du RGAMF, établi en double exemplaire dont un demeure entre les mains du souscripteur.

## 3. Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque augmentation de capital et, en particulier, son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance.

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

Toute souscription, dont le montant n'aura pas été

totale libéré préalablement à l'enregistrement du constat d'augmentation de capital sera considérée comme nulle, et le montant des acomptes éventuels versés sera restitué sans intérêt et sans frais au souscripteur.

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé, accompagné du versement, par virement ou par chèque libellé à l'ordre de la SCPI SELECTIPIERRE 2, et des pièces obligatoires demandées.

## 4. Parts sociales

### 4.1 Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 200 €.

Chaque part est nominative et indivisible à l'égard de la Société.

### 4.2 Forme des parts

Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Les parts sociales pourront, à la demande des porteurs, être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute opération de retrait et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

### 4.3 Prime d'émission

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de Gestion et indiqué au verso du bulletin de souscription en cours de validité et le bulletin trimestriel d'information.

## 5. Nombre minimum de parts à souscrire et droit préférentiel

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de dix (10) parts.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription pour les anciens associés.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

## 6. Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus par l'intermédiaire exclusif de la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, sis 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX et des distributeurs agréés par la Société de Gestion.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion dans les conditions prévues à l'Article 9 ci-après.

## 7. Date de jouissance des parts

### 7.1 Jouissance des parts nouvelles : principe

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

A chaque augmentation de capital, les dates de jouissance des parts sont déterminées par la Société de Gestion en fonction du programme d'investissement et de la mise en location des immeubles.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Les modalités de jouissance des parts ne sont pas déterminées par les statuts.

### 7.2 Jouissance des parts nouvelles en cas de fusion

A la suite de la fusion-absorption des SCPI CROISSANCE IMMO et SELECTIPIERRE 1 par SELECTIPIERRE 2, les parts nouvelles de SELECTIPIERRE 2 créées en vue de rémunérer les apports effectués par les SCPI absorbées, CROISSANCE IMMO et SELECTIPIERRE 1, seront entièrement libérées et porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, date d'ouverture de l'exercice en cours de SELECTIPIERRE 2. Elles seront entièrement assimilées aux autres parts composant le capital, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.

Les parts nouvelles de SELECTIPIERRE 2 seront immédiatement cessibles dès leur création.

## 8. Conditions de souscription

### 8.1 Modalités d'enregistrement des souscriptions

Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à compter de la date d'encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription

Les souscriptions financées à crédit ne seront validées qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription, sous réserve toutefois que le règlement intervienne avant la date de clôture, quelle qu'elle soit. Les parts qui ne seront pas intégralement payées à la date de clôture ne seront pas validées et pourront être remplacées par des souscriptions payées comptant.

### 8.2 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du

Code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. L'expert externe en évaluation est désigné pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion et nommé par l'Assemblée Générale des associés. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction du patrimoine de la SCPI.

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 et justifié sans délai par écrit à l'AMF. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance prévu à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Ainsi, les valeurs réglementaires de la SCPI SELECTIPIERRE 2 à la suite de la fusion-absorption des SCPI CROISSANCE IMMO et SELECTIPIERRE 1 sont les suivantes au 1<sup>er</sup> janvier 2016, date d'effet de la fusion :

- Valeur comptable : 191 828 058,35 €, soit 348,46 € par part
- Valeur de réalisation : 325 397 086,44 €, soit 591,09 € par part
- Valeur de reconstitution : 363 013 555,82 €, soit 659,42 € par part.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la modification des valeurs réglementaires susmentionnées a eu lieu en cours d'exercice et a été présentée au Conseil de Surveillance réuni le 10 octobre 2016.

## 9. Agrément

Toute souscription de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.



L'agrément résulte, (i) soit d'une notification au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément. Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur sera considéré comme donné.

## 10. Restrictions à l'égard des « U.S. Persons »

L'entrée en vigueur de la loi dite « Dodd-Frank » aux États-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des *US persons* telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, a une

incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette nouvelle réglementation a amené la Société de Gestion de la SCPI SELECTPIERRE 2 à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une *US person* ainsi que des transferts de parts au profit d'une *US person*.

## 11. Obligations relatives à la Loi FATCA

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord. ■

# Chapitre 2 - Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

1. la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI ;
2. la vente directe de ses parts (cession de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion).

**La Société de Gestion ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.**

## 1. Transactions sur le marché secondaire

### 1.1 Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente : l'inscription sur le registre des ordres

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par l'Instruction de l'AMF n° 2002-01.

### 1.2 Informations générales

La Société de Gestion peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre et sur les indicateurs tels que la valeur de réalisation, le dernier dividende annuel servi et le dividende estimé.

Elle est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution, le prix d'achat, la date de confrontation

ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix sur le site internet de la Société de Gestion : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) et par téléphone au 01 49 97 56 80.

### 1.3 Périodicité des confrontations

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

La périodicité étant fixée à un mois, le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 09 heures 00. Le calendrier des jours de confrontation sera publié trois mois à l'avance dans le bulletin trimestriel d'information.

La Société de Gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public aux moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin trimestriel d'information et du site internet de la Société de Gestion : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement important qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

## 1.4 Suspension du marché secondaire

Compte tenu des conséquences de la fusion et conformément aux dispositions du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, il a été décidé la suspension du marché des parts de chacune des SCPI absorbées et absorbante à compter du 1<sup>er</sup> juin 2016 jusqu'au 31 juillet 2016.

Il sera, en conséquence, procédé à l'annulation des ordres de vente et d'achat inscrits au 1<sup>er</sup> juin 2016 sur les registres et non exécutés à cette date.

Le marché secondaire reprendra selon les modalités prévues par celui de la SCPI SELECTPIERRE 2 à compter du 1<sup>er</sup> août 2016.

## 1.5 Exécution et règlement

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de vingt (20) jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation mensuelle.

## 1.6 Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre 3 – Commissions, point 3.

## 1.7 Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les personnes désirant vendre des parts, doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. La durée de validité d'un ordre de vente est de 12 mois, prorogeable de 12 mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

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

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou sur le site internet de la Société de Gestion : [www.fiducialgerance.fr](http://www.fiducialgerance.fr)

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre avec avis de réception,
- par télécopie avec envoi d'un accusé de réception,
- par Internet si la preuve de la réception du message peut être apportée.

## 1.8 Couverture des ordres

La Société de Gestion peut demander, à titre de couverture, soit :

- desubordonner l'inscription des ordres d'achat au

versement de fonds,

- de fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés.

La Société de Gestion a choisi de fixer un délai limite de réception des fonds pour l'inscription des ordres sur le registre. La date limite de réception des ordres (achat ou vente), ainsi que des fonds (pour les ordres d'achat) pour valider leur enregistrement sur le carnet d'ordres et participer à la confrontation, est fixée à deux jours ouvrés avant la date de confrontation à 16.00 heures.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI et la couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts, frais de transaction inclus.

## 1.9 Blocage du marché

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

## 2. Cessions et acquisitions sur le marché de gré à gré

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

La cession est libre entre associés. Par contre, toute cession au profit de tiers étrangers ne peut être réalisée qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

## 3. Dispositions générales relatives aux transactions

### 3.1 Registre des transferts

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré 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 et devient, dès cet instant, opposable à la Société et aux tiers.

### 3.2 Pièces à envoyer à la SCPI

Les associés désirant céder leurs parts, par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, doivent adresser à la Société de Gestion, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Dans le cadre d'une cession de gré à gré, le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

- le bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;

la mutation et le nombre de parts transférées ;

- l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement.

En outre, s'il s'agit d'une donation, une copie de l'acte établi devant notaire devra être transmise à la Société de Gestion, étant précisé que conformément à l'article 931 du Code Civil, la donation de parts de SCPI devra être actée devant notaire pour être enregistrée par la Société de Gestion.

### 3.3 Droits d'enregistrement

Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement versés au Trésor Public dont le taux est actuellement à 5 % du prix de cession hors frais.

### 3.4 Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du trimestre précédant la date à laquelle la cession est intervenue.

L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du trimestre de la cession.

## 4. Agrément donné par la Société de Gestion lors de la cession des parts

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception,

en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

Toutefois, il est précisé que la société FIDUCIAL Gérance n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

Toute transmission de parts à une U.S. person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite. En cas de succession, si le conjoint, les héritiers et ou ayant droit sont des U.S. persons, ceux-ci devront prendre contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils puissent s'y opposer. ■

## Chapitre 3 - Commissions

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

### 1. Commission de gestion

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, la Société de Gestion percevra une commission de gestion de 8.5 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, TVA en sus au taux en vigueur.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes sur une base mensuelle.

### 2. Commission de souscription de parts

La Société de Gestion percevra, lors des augmentations de capital, une commission de souscription qui ne pourra excéder 6,66 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, TVA en sus au taux en vigueur.

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion supporte :

- les frais de collecte ;
- les frais de recherche et d'investissement.

### 3. Commission de cession de parts

#### 3.1 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

Lorsque les cessions de parts s'effectuent à partir du registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 3 % hors taxes, TVA en sus au taux en vigueur, à la charge de l'acquéreur sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part, en sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.



### 3.2 Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit ou en cas de décès

La Société de Gestion perçoit la somme de 200 € hors taxes, TVA en sus au taux en vigueur, au titre des frais de dossier pour les cessions et transferts directs ainsi que les mutations à titre gratuit (donations/successions), quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du vendeur/donateur ou de la succession.

### 3.3 Commission en cas de cession résultant d'une cession de gré à gré

La Société de Gestion perçoit la somme de 100 € hors taxes, TVA en sus au taux en vigueur, au titre des frais de dossier pour les cessions de gré à gré, quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du vendeur.

## 4. Commission de cession et d'acquisition d'actifs immobiliers

En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion peut percevoir une commission dont le niveau sera fixé comme suit :

- 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, TVA en

sus au taux en vigueur, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'immeubles ;

- 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, TVA en sus aux taux en vigueur, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

## 5. Commission de suivi et de pilotage des travaux

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, TVA en sus au taux en vigueur, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission. ■

# Chapitre 4 - Fonctionnement de la Société

## 1. Régime des assemblées générales

### 1.1 Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion au moins une fois par an pour l'approbation des comptes.

A défaut, elle peut être convoquée :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par un Commissaire aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le(s) liquidateur(s).

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« B.A.L.O. ») et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté.

Conformément à l'article R. 214-137 du Code monétaire et financier, après avoir recueilli par écrit l'accord des associés, les documents de convocation peuvent être envoyés par télécommunication électronique. Ces associés peuvent, à tout moment, demander à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, le recours à un envoi postal.

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 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur seconde convocation.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

### 1.2 Présence et représentation

Les assemblées réunissent les porteurs de parts. Toutefois, les associés peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents

documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'assemblée générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite assemblée.

### 1.3 Quorum et scrutin

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :

- pour l'assemblée générale ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital,
- pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

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

## 1.4 Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-105 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte uniquement des formulaires reçus par la Société de Gestion trois jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

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

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

## 1.5 Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

## 1.6 Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

## 1.7 Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou, à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus égal à 760 000 €

Si le capital est supérieur à 760 000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :

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

## 1.8 Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

A la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L. 214-103 alinéa 1 du Code monétaire et financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation

indique les nom, prénom usuel, âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## 2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et provisions pour gros entretiens

### 2.1 Répartition des bénéfices

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

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

### 2.2 Provisions pour gros entretiens (P.G.E.)

La Société de Gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la Société et ce, conformément aux dispositions du nouveau plan comptable applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Sont éligibles à la P.G.E. les dépenses ci-après :

- Dépenses de gros entretiens assurant le maintien en l'état de l'actif ;
- Dépenses probables, individualisées et évaluées avec une approximation suffisante ;
- Les travaux inscrits dans un plan pluriannuel à cinq (5) ans, évalués actif par actif.

Le remplacement de la provision pour grosses réparations par la provision pour gros entretiens pourra avoir, sur l'exercice clos au 31 décembre 2017, un impact sur les capitaux propres (report à nouveau).

## 3. Dispositions destinées à protéger les droits des associés

### 3.1 Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à faire évaluer cet

immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

### 3.2 Démarchage et publicité

Le démarchage financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier ainsi que par les textes subséquents. Il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui prévoient que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice ;
- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa, ainsi que les lieux où on peut se la procurer gratuitement.

## 4. Régime fiscal

### 4.1. Avertissement

Les conditions du régime fiscal exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la mise à jour de la présente note d'information.

Le régime fiscal est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement les associés domiciliés ou établis fiscalement en France. Le régime dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps, il est donc recommandé aux associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question.

Toute modification du régime actuel sera immédiatement notifiée aux associés par la voie du bulletin trimestriel d'information.

### 4.2. Détermination du revenu imposable

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent 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.

Ainsi, l'associé, personne physique ou personne 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.

De plus, l'associé personne physique sera, en sus de l'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux sur ces revenus.

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

#### 4.2.1 L'associé personne physique

Si l'associé est une personne physique, ou une société civile détenues par des personnes physiques (ci-après « associés personnes physiques »), et qu'il agit dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, l'associé personne physique 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 ;

- des revenus de placement de trésorerie ;
- des plus-values réalisées lors des cessions de parts de SCPI ;
- et de la quote-part lui revenant dans les plus-values immobilières éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI.

#### 4.2.1.1 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 au taux de 15,5 %.

#### 4.2.1.2 Micro-foncier

Le régime d'imposition simplifié dit du « micro-foncier » peut s'appliquer pour un associé porteur de parts de SCPI si les conditions suivantes sont satisfaites :

- il est également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue ;
- le montant global des revenus fonciers bruts perçus par le porteur de parts n'excède pas 15 000 euros (pas uniquement ceux afférents aux parts de SCPI) ;
- le logement n'est pas expressément exclu du régime « micro-foncier », exclusion qui touche certains régimes fiscaux spécifiques.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclarés par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

#### 4.2.1.3 Revenus des placements de trésorerie

Aux revenus tirés des locations s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement de la trésorerie disponible.

Les produits financiers sont en principe soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour leur montant brut. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 % non libératoire de l'impôt sur le revenu qui s'imputera sur l'impôt calculé selon le barème progressif. Néanmoins, le porteur de part personne physique peut demander expressément, avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus, à être dispensé de ce prélèvement si le revenu fiscal de référence de son foyer fiscal établi au titre de l'avant dernière année est inférieur à un certain seuil (25 000 € pour les célibataires, divorcés et veufs, 50 000 € pour les couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune).

En outre, lors du dépôt de la déclaration des revenus, une option est possible pour l'application d'un taux forfaitaire d'imposition de 24 % (au lieu du barème progressif de l'impôt sur le revenu) si le montant des produits ayant la nature d'intérêts, perçus du foyer fiscal au titre d'une même année n'excèdent pas 2 000 €. Dans ce dernier cas, le prélèvement forfaitaire opéré à la source, en l'absence de demande de dispense, est alors libératoire de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 % à la date de la rédaction de la présente note. Les prélèvements sociaux sur ces revenus sont directement prélevés à la source.

#### 4.2.1.4 Plus-values sur cession de parts de la SCPI

En cas de revente des parts par un associé personne physique, agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, sa plus-value éventuellement dégagée est imposée selon le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, 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	
	Assiette pour l'IR	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>ème</sup> année révolue	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année révolue	-	9 %

Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €, une surtaxe dont le taux, qui progresse par tranches inégales, va de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € et au plus égales à 100 000 €, à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 15,5 % à la date de la rédaction de la présente note, s'ajoutent aux taux d'imposition.

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.

#### 4.2.1.5 Plus-values sur cessions d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles par la SCPI, le régime

d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable.

Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
- des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
- des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cessions de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré des prélèvements sociaux, et, le cas échéant, de la surtaxe de 2 à 6 %, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

#### 4.2.2 L'associé personne morale

Les revenus que perçoit cet associé, qui sont identiques à ceux dont dispose l'associé personne physique, ne sont cependant pas soumis au même régime fiscal.

##### 4.2.2.1 Revenus fonciers et financiers

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (« BIC »). La quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la Société de Gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

Ce régime d'imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du code général des impôts lorsqu'elles sont elles-mêmes détenues par des associés personnes physiques.

##### 4.2.2.2 Plus-values sur cession d'immeubles et de parts de la SCPI

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 ou d'immeubles de la SCPI sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

#### 4.2.3 L'associé non-résident

La loi française prévoit des modalités d'imposition identiques à celles qui viennent d'être décrites pour les résidents.

Mais cette loi est, ou non, applicable en pratique selon les termes de la convention fiscale liant la France à l'État de résidence de l'associé. Chaque convention doit faire l'objet d'un examen particulier.



A la différence des revenus immobiliers, la plupart des traités accordent l'imposition des intérêts perçus à l'État de résidence du bénéficiaire, la France pouvant en assortir le paiement d'une retenue à la source, dont le taux varie suivant les pays contractants, et qui est généralement imputable sur l'impôt payé dans l'État considéré.

### 4.3 Acquittement de l'impôt

#### 4.3.1 Plus-values immobilières sur cessions d'immeubles par la SCPI

L'impôt afférent aux plus-values taxables résultant de ventes d'immeubles appartenant à une SCPI est acquitté par la SCPI lors de chaque transaction, pour le compte des associés relevant du régime des particuliers présents au jour de la vente et au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la société.

Afin de permettre le recouvrement des sommes avancées par la Société auprès des associés concernés et d'adapter ces nouvelles dispositions au traitement comptable de telles opérations, l'Assemblée Générale du 3 Juin 2005 a autorisé la Société de Gestion à prélever, sur la plus-value dégagée, un montant égal à l'impôt qui aurait été acquitté si tous les associés relevaient du régime d'imposition des particuliers résidant en France, destiné à :

- apurer, par compensation, la créance de la Société correspondant à l'impôt avancé pour le compte des associés redevables et présents au jour de chaque opération de cession ; le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions de revenus,
- être distribué, en tout ou partie, aux autres associés qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

#### 4.3.2 Plus-values immobilières sur cessions de parts de la SCPI

Les plus-values taxables résultant de la vente de parts sociales sont acquittées par les cédants, opération par opération et, ce, avant les formalités d'enregistrement.

Toutefois, lorsque la cession porte sur des parts de SCPI dans le cadre du marché réglementé (confrontation des ordres d'achat et de vente), c'est la Société de Gestion qui se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la Société de Gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels)

et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

En outre, dans l'hypothèse où le cédant est redevable envers la Société d'une quote-part d'impôt au titre des plus-values immobilières acquittée par la Société lors d'une ou plusieurs cessions d'actifs appartenant à la SCPI, tel qu'exposé plus haut, la Société de Gestion procède au prélèvement des sommes éventuellement dues par le cédant sur le prix de vente.

### 4.4 Impôt de solidarité sur la fortune

Les associés soumis à l'ISF doivent estimer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. Ils peuvent se référer à la valeur au 1<sup>er</sup> janvier des parts de SCPI, soit au prix d'exécution tel qu'il résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente à la date antérieure la plus proche du 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, soit au prix de retrait de la part.

Si les parts ont été financées par un emprunt, le montant du capital restant dû peut être déclaré au passif de l'impôt.

## 5. Modalités d'information

### 5.1 Rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel. Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion et est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de la Société

Le rapport annuel pourra être diffusé par voie électronique aux associés qui en auront fait préalablement la demande.

### 5.2 Bulletin trimestriel d'information

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Ce bulletin trimestriel d'information pourra être diffusé par voie électronique aux associés qui l'auraient accepté. ■

# Chapitre 5 - La Société, administration, direction, contrôle, information de la Société

## 1. La SCPI

Dénomination sociale	SELECTIPIERRE 2
Siège social	41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Nationalité	Société de droit français
Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L.214-86 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et par tous textes subséquents ainsi que par les statuts.
Registre du Commerce et des Sociétés	314 490 467 RCS NANTERRE
Lieu de dépôt des statuts et publication	Dépôt au GTC de NANTERRE Publication aux Affiches Parisiennes le 5 mai 1978
Objet social	<p>La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ;</li> <li>■ L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;</li> <li>■ La détention de droits réels visés à l'article L. 214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels immeubles.</li> </ul> <p>Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.</p> <p>En outre, il est possible à la Société de détenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la Société ;</li> <li>■ Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.</li> </ul> <p>Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L. 214-115 et R. 214-156 du Code monétaire et financier.</p> <p>Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier.</p>
Durée	La Société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Extraordinaire des associés.
Exercice social	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre.
Capital social statuaire	Le capital social statuaire est porté à la somme de 110 101 600 € divisé en 550 508 parts de 200 € chacune.
Capital social minimum	Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.
Capital social effectif	Le capital social effectif est de 110 101 600 € au 1 <sup>er</sup> janvier 2016.

## 2. Administration : Société de Gestion

La Société de Gestion de la SCPI SELECTPIERRE 2 est FIDUCIAL Gérance

Dénomination sociale	FIDUCIAL Gérance
Siège social	41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
Nationalité	Société de droit français
Forme juridique	Société Anonyme
Registre du Commerce et des Sociétés	612 011 668 RCS NANTERRE - Code APE 6430Z
Capital social	20 360 000 €
Répartition du capital	Actionnaire direct majoritaire : FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.
Agrément AMF	N° GP-08000009 en date du 27/05/2008 et agréée au titre de la Directive 2011/61/UE, dite Directive AIFM, depuis le 30/06/2014.
Objet social	Gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.
Conseil d'administration : <ul style="list-style-type: none"><li>• Président</li><li>• Autres administrateurs</li></ul>	M. Guirec PENHOAT FIDUCIAL REAL ESTATE S.A., M. Henri de GAUDEMARIS, Mme Michèle SEPHONS, M. Yves SKRABACZ
Direction générale :	M. Thierry GAIFFE

Conformément à la réglementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière, et par une assurance responsabilité civile professionnelle.

## 3. Conseil de Surveillance

### 3.1 Attributions

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion et de représenter les associés dans leurs rapports avec elle. 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. Il présente un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés et est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

### 3.2 Composition

En application des dispositions légales et réglementaires, le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de douze au plus pris parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque cette limite est dépassée, le membre du Conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office, sauf démission d'un des membres du Conseil ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans.

### 3.3 Nomination – Révocation – Durée des fonctions

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois (3) ans par les associés et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres pour la durée du mandat de conseiller, un président et un vice-président.

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

En conséquence de l'adoption des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2016 statuant sur la prorogation d'une (1) année de la durée de l'ensemble des mandats pourvus au sein de chaque SCPI concernée par l'opération de fusion-absorption et sur la possibilité de coopter un membre supplémentaire, faculté exercée lors de la réunion du Conseil de Surveillance en date du 10 octobre 2016, le Conseil de Surveillance de SELECTPIERRE 2, à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion par voie d'absorption, à titre transitoire et dérogatoire, est composé de quatorze (14) membres issus des trois (3) conseils de surveillance, lesquels sont ainsi :

Membres	Profession
ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA – sigle ACM-VIE, représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET	Compagnie d'assurance et de prévoyance, représentée par son responsable des investissements immobiliers
AVIVA VIE, représentée par Monsieur Benoît POZZO di BORGO	Compagnie d'assurance, représentée par son Directeur Financier
Monsieur Xavier FAIRBANK	Ingénieur au Ministère de la Défense
Monsieur Daniel FRANCOIS	Contrôleur interne retraité
Monsieur Dominique GUILLET	Consultant télécoms et systèmes d'information
Monsieur Thierry LEBRUN	Cadre responsable logistique retraité
Monsieur Jean-Marie PICHARD	Retraité et enseignant en droit des affaires et gestion fiscale à l'Université de Paris et à la CCIP
Monsieur Pierre ROCCA	Magistrat
Monsieur Alby SCHMITT	Directeur régional adjoint de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Alsace
SCI AVENIR IMMOBILIER, représentée par Madame Jacqueline LEBRUN	Secrétaire comptable retraitée - gérante de la SCI
SCI VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Madame Edith BOISSERON	Gérante de la SCI
SCI CRISTAL 13, représentée par Madame Sylvie REGNIER	Société en liquidation judiciaire, représentée par sa gérante
Monsieur Jean-Pierre STEICHEN	Comptable-contrôleur de gestion retraité au sein d'un groupe d'assurances vie
Monsieur Christophe REYNAUD	Chef de service de contrôle dans le secteur bancaire

Et ce, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale de juin 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016, les dispositions statutaires de SELECTIPIERRE 2 s'appliquant, ensuite, de nouveau.

#### 4. Commissaires aux comptes

La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux Comptes titulaire, 63 rue de Villiers – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE, et Madame Anik CHAUMARTIN, Commissaire aux Comptes suppléant, 63 rue de Villiers, 92200 NEUILLY SUR SEINE, respectivement renouvelée dans son mandat et nommée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 05 juin 2012 statuant sur les comptes de l'exercice 2011 pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2017 devant se tenir en 2018.

#### 5. Expert externe en évaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE  
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 2 341 104 €  
Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX  
331 577 965 RCS NANTERRE  
La société BNP PARIBAS REAL ESTATE a été désignée en qualité d'Expert Immobilier par l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2015 pour une durée de 5 ans, jusqu'à l'actualisation des expertises au 31 décembre 2019.

#### 6. Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE – CACEIS INVESTOR SERVICES  
Société Anonyme à Conseil d'administration au capital de 390 000 000 €  
Siège social : 1-3 place Valhubert – 75013 PARIS 692 024 722  
RCS NANTERRE  
La société CACEIS BANK FRANCE – CACEIS INVESTOR SERVICES est désignée contractuellement pour une durée indéterminée, sauf résiliation anticipée. Sa désignation a été ratifiée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 juin 2014.

#### 7. Délégation

La tenue de la comptabilité courante de la SCPI est déléguée à l'entité Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing.

#### 8. Information

La personne assumant la responsabilité de la présente note d'information est :



Monsieur Thierry GAUFFE,  
Directeur Général de FIDUCIAL Gérance.





---

# STATUTS

---

**Dernières modifications statutaires : AGM du 23 juin 2016**

**Mise à jour suite à la réalisation de la fusion par voie d'absorption des SCPI  
CROISSANCE IMMO et SELECTIPIERRE 1**

# Titre 1 - Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée

## Article 1 - Forme

Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe, autorisée à procéder à des offres au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, par l'article L.231-1 et suivants du Code de Commerce, par les articles L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21 et R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, par le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et par tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

## Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ;
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels immeubles.

Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier, après consultation du Conseil de Surveillance, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère

habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

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

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la Société ;
- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier.

## Article 3 - Dénomination

La Société prend la dénomination : « **SELECTPIERRE 2** »

## Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

## Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts. ■

# Titre 2 - Capital social - Parts

## Article 6 - Capital social

Le capital social se trouve fixé à CENT DIX MILLIONS CENT UN MILLE SIX CENTS EUROS (110 101 600 euros) divisé en CINQ CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENT HUIT (550 508) parts de DEUX CENTS EUROS (200 euros) de nominal. Les parts ont été intégralement libérées.

## Article 7 - Fonds de remboursement

A l'effet de contribuer à la fluidité du marché des parts, la Société de Gestion pourra créer un fonds de remboursement à partir des sommes allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou

de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Le fonds de remboursement sera doté par décision de l'assemblée générale ordinaire.

## Article 8 - Augmentation et réduction du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale peut déléguer à la gérance les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

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

Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être rapporté à un montant inférieur à SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000 €).

### 1° - Modalités

Toute souscription des parts est constatée par un bulletin de souscription.

Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

### 2° - Prime d'émission

La prime d'émission est destinée à amortir les différents frais afférents aux augmentations de capital, éventuellement la valeur des immeubles, ainsi que les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles et la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements.

La souscription de parts nouvelles donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée à sauvegarder, par son évolution, les intérêts des associés anciens.

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation, dans les conditions fixées par la loi, de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de leur souscription.

### 3° - Libération des parts

Les parts sont libérées intégralement, lors de la souscription, de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

### 4° - Minimum de souscription

La Société de Gestion fixe le nombre minimum de parts à souscrire par tout nouvel associé. Ce nombre sera précisé dans la notice, la note d'information et sur le bulletin de souscription.

## Article 9 - Représentation des parts

Les parts sont nominatives et indivisibles à l'égard de la société. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des transferts de la société. Il est délivré à chaque associé une attestation justifiant de son inscription sur le registre des transferts de la société.

## Article 10 - Transmission des parts

La transmission des parts s'effectue conformément aux lois et règlements en vigueur.

### 1° - Transmission entre vifs

Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé :

- toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;
- toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du code civil.

### 1.1 Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

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

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

### 1.2 Refus d'agrément

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

### 2° - Transmission par décès

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant commun en biens. Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

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

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

## Article 11 - Droits des parts

Chaque part donne droit à une fraction correspondant à la quantité du capital qu'elle représente dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices.

Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date d'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

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

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que

ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

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

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

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre. ■

## Titre 3 - Responsabilités

### Article 12 - Responsabilité des associés

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

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

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

### Article 13 - Responsabilité civile de la société

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire. ■

## Titre 4 - Administration de la Société - Gérance Conseil de Surveillance - Commissaire aux comptes

### Article 14 - Nomination de la Société de Gestion

La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL GERANCE, société anonyme, agréée par l'autorité des marchés financiers en tant que Société de Gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation ou sa démission.

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

attendant la réunion de cette assemblée, le Conseil de Surveillance pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir au nom de la Société en lui conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet.

### Article 15 - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

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

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La Société de Gestion pourra contracter, au nom de la société, des emprunts, assumer les dettes, ou procéder à des acquisitions payables dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ce, après consultation du Conseil de Surveillance.

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

La Société de Gestion représente la Société à l'égard des tiers et peut agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou les intérêts des porteurs de parts.

La Société de Gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle. La Société de Gestion ne peut percevoir des fonds pour le compte de la société.

## Article 16 - Délégation des pouvoirs - Signature sociale

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

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

## Article 17 - Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- un forfait de gestion, versé directement à la Société de Gestion, qui ne pourra excéder 8,5 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux, à l'exclusion actuellement, et compte tenu de la législation en vigueur de :

- la redevance à l'AMF,
- la cotisation à l'Association Professionnelle des Sociétés Civiles de Placement Immobilier,
- les honoraires des Commissaires aux comptes,
- les honoraires de la société d'Expertises Immobilières,
- les jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires de surveillance des travaux d'entretien des immeubles.

- une commission de souscription, qui ne pourra excéder 6,66 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la Société et de la perception des capitaux.

- pour les cessions de parts sur le marché secondaire : une commission, à la charge de l'acquéreur, de 3 % hors taxes du montant total de la transaction, calculée sur le prix d'exécution de la part, pour son intervention dans la réalisation de la transaction.

- pour les cessions et transferts directs, ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations / successions) : une commission forfaitaire de 200 € hors taxes, quel que soit le nombre de parts transférées, au titre des frais de dossier, à la charge du vendeur/donateur ou de la succession.

- pour les cessions de gré à gré (sans intervention de la Société de Gestion) : une commission forfaitaire de 100 € hors taxes, quel que soit le nombre de parts transférées, au titre des frais de dossier, à la charge du vendeur.

- En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion peut percevoir une commission dont le niveau sera fixé, opération par opération, comme suit :

- 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'immeubles;

- 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

- La Société de Gestion peut percevoir une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges, exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment des mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

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

La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## Article 18 - Conseil de Surveillance

### 1° Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Le conseil est composé de sept membres au moins et douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Conformément à l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, 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 et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la quatrième année suivant leur nomination.

Le nombre de membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque cette limite est dépassée, le membre du conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office, sauf démission d'un des membres du conseil ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans.



Si, en cas de vacance par suite de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit conseil est devenu inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

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

## **2° Organisation - Réunions et délibérations**

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un président et un vice-président. En cas d'absence du président, le vice-président présidera les réunions du conseil; à défaut, le conseil procédera à la désignation, en son sein, d'un de ses membres qui remplira les fonctions de président de séance.

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

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

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

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

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

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou deux membres du conseil ou encore par la Société de Gestion de la société.

Le Conseil de Surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction.

## **3° Mission du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

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

## **4° Responsabilité**

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

## **5° Rémunération**

L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation.

Le Conseil de Surveillance répartit entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale ordinaire, au prorata des présences effectives.

## **Article 19 - Commissaires aux Comptes**

Conformément à la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes remplissant les conditions exigées et investis dans la mission, des pouvoirs et des prérogatives stipulées par la loi sont nommés pour six exercices par l'assemblée générale ordinaire. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la Société de Gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société et approuvés préalablement par l'assemblée générale ordinaire. ■

## Titre 5 - Assemblées Générales

### Article 20 - Assemblées Générales

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

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

Cette assemblée se tient en principe au siège de la Société de Gestion, ou en tout autre lieu dont le Conseil de Surveillance aura préalablement décidé.

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

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

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales par personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

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

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

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L.214-105 du Code monétaire et financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la Société, au moins 3 jours avant la date de réunion de l'assemblée.

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

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

L'assemblée générale est présidée par le président du Conseil de Surveillance, à défaut, l'assemblée élit son président ; sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

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

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

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

### Article 21 - Assemblée Générale Ordinaire

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle approuve les différentes valeurs de parts : comptable, de réalisation et de reconstitution.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive au cas évoqué à l'article 14.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes, ou procéder à des acquisitions payables à terme.

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

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

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Pour permettre aux associés - ou groupe d'associés - de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, les dirigeants de la Société appliqueront en la matière les dispositions prévues à l'article R.214-138 du Monétaire et Financier.

### Article 22 - Assemblée Générale Extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment :

- La transformation de la Société en Société de toute autre forme autorisée par la loi à faire appel public à l'épargne,
- La réduction du capital social,
- L'approbation des apports en nature,
- L'approbation des avantages particuliers,
- La modification de la politique d'investissement,



Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité.

Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

## Article 23 - Consultation par correspondance

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

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, par voie postale, à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Toutefois, les Associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé ou par voie électronique.

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

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

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

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

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

## Article 24 - Communication

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

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

La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

D'autre part, avec la convocation à l'assemblée tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et, notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, les comptes annuels.

La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du code monétaire et financier.

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

- comptes de résultat,
- bilans,
- annexes
- rapports soumis aux assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

# Titre 6 - Inventaire – Affectation et répartition des résultats

## Article 25 - Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre.

## Article 26 - Établissement des comptes sociaux

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

Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe, et établit un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté prévu à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et ses textes d'application.

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur

vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de la Société.

Conformément à l'article 51 du Décret du 29 novembre 1983 modifiant l'article 13 du Décret du 1<sup>er</sup> juillet 1971, la Société pratique l'amortissement des immeubles au vu d'une dépréciation effective de l'ensemble du patrimoine locatif.

Les dépréciations éventuelles, ainsi que les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles, la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements et les frais d'augmentation de capital (y compris la commission de souscription versée à la Société de Gestion) peuvent être prélevés sur la prime d'émission.

Les comptes annuels sont établis selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes, sous réserve des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par la réglementation comptable applicable.

## Article 27 - Affectation et répartition des résultats

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

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

Le solde du dividende et le montant de chacun des acomptes sur dividende sont acquis mois par mois au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société au dernier jour du mois précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. ■

## Titre 7 - Dissolution – Liquidation

### Article 28 - Dissolution - Liquidation

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire prise par l'unanimité des associés.

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

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

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus

étendus et qui, s'ils sont plusieurs ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré aux enchères, ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens droits et obligations de la Société dissoute.

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

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

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

## Titre 8 - Contestations – Election de domicile

### Article 29 – Contestations – Election de domicile

Toutes les contestations qui peuvent s'élever soit entre les associés et la Société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation seront

soumises à la juridiction des tribunaux compétents et jugés conformément à la loi française.

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



### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles numérotés L.411-1 à L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°17-04 en date du 14 février 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.