

# Pierrevenus

SCPI à capital variable

## Note d'information & Statuts



©mm/aestiam/16112020

9 rue de Téhéran - 75008 PARIS - 01 78 95 72 00 - [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)  
S.A.S au capital de 400 000 € - 642 037 162 RCS PARIS

N° TVA intracommunautaire: FR 55 642 037 162 - Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM - Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

## Aestiam

9 rue de Téhéran - 75 008 PARIS 01 78 95 72 00 [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

S.A.S au capital de 400 000 € - 642 037 162 RCS PARIS

N°TVA intracommunautaire: FR 55 642 037 162 - Société de Gestion de Portefeuille

Gestion de FIA au sens de la directive AIFM - Agrément AMF n° GP-1400024 du 11 juillet 2014

# Pierrevenus

SCPI à capital variable

## Note d'information

Mise à jour de juillet 2022

 Aestiam



# Table des matières

Préambule .....	6	CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ .....	16
Risques .....	6	A- Régime des Assemblées Générales.....	16
Introduction .....	7	1- Participation .....	16
Historique.....	7	2- Convocation .....	16
Objectifs & politique d'investissement .....	7	3- Quorum .....	16
Modification de la stratégie d'investissement .....	7	4- Majorité .....	16
Procédure d'évaluation de la SCPI .....	7	5- Ordre du jour .....	16
Recours à l'emprunt.....	8	6- Information des associés .....	16
Responsabilité des Associés.....	8	B- Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices .....	17
Principaux facteurs de risque pour les investisseurs .....	8	C- Dispositions statutaires concernant les provisions pour gros entretiens .....	17
Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement .....	8	D- Dispositions destinées à protéger les droits des associés 17	
<b>CHAPITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b> .....	<b>9</b>	E- Modalités d'information des associés.....	17
A- Parts sociales - Variabilité du capital.....	9	F- Régime Fiscal .....	17
1- Capital social .....	9	<b>CHAPITRE V : LA SOCIÉTÉ ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b> <b>21</b>	
2- Valeur nominale .....	9	A- La société – PIERREVENUS.....	21
3- Forme des parts .....	9	B- Administration de la société de gestion.....	21
4- Prime d'émission .....	9	C- Conseil de Surveillance .....	22
5- Souscription minimum .....	9	D- Commissaire aux comptes .....	22
6- Information des associés .....	9	E- Expert Immobilier.....	22
B- Modalités de calcul du prix de souscription.....	9	F- Dépositaire.....	22
1- Détermination du prix de la part.....	9	G- Information .....	22
2- Calcul du prix d'émission.....	10	<b>PERSONNE RESPONSABLE DE LA NOTE D'INFORMATION</b> .....	<b>23</b>
3- Information complémentaire .....	10	<b>VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS</b> .....	<b>23</b>
C- Modalités de souscription et de versement .....	11		
1- Composition du dossier remis à tout souscripteur .....	11		
2- Lieu de souscription - Modalités de versement Jouissance des parts.....	11		
D- Détail des conditions de souscription .....	11		
<b>CHAPITRE II : MODALITÉS DE RETRAIT ET DE CESSIION DE PARTS</b> .....	<b>12</b>		
A- Dispositions générales .....	12		
B- Modalités de retrait des parts.....	12		
1- Opérations de retrait .....	12		
2- Modalités de retrait .....	12		
3- Registre des retraits.....	12		
C- Cession des parts sans intervention de la société de gestion .....	12		
1- Dispositions générales .....	12		
2- Pièces à retourner à la société .....	13		
D- Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'art. L 214-93 du code monétaire et financier .....	13		
1- Registre des ordres .....	13		
2- Confrontation et prix d'exécution.....	13		
3- Délai de versement des fonds.....	14		
4- Jouissance des parts.....	14		
5- Transmission des ordres d'achat et de vente .....	14		
6- Couverture des ordres.....	14		
7- Blocage du marché.....	14		
<b>CHAPITRE III : FRAIS</b> .....	<b>15</b>		
A- Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion .....	15		
B- Commission de gestion .....	15		
C- Commission de souscription .....	15		
D- Commission de cession de parts, à titre gratuit .....	15		

## Préambule

---

### Avertissement à l'investisseur

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

- › Il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 10 ans.
- › La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
  - › Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation ;
  - › Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession, sur la durée du placement ;
  - › De la durée du placement.

La SCPI Pierrevenus, conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier, a été autorisée par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2022, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de vingt pour cent (20 %) maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

## Risques

---

Les parts de SCPI classiques sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur).

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Informations sur la gestion extra-financière et en matière de durabilité

---

La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement.

Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers, et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple, un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte).

De nouvelles réglementations peuvent entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers qui, si aucune mesure corrective n'est prise, pourrait nuire à la valeur et/ou à la liquidité de l'actif de la SCPI sur le marché des investissements.

L'investisseur est sensibilisé aux dépenses qui pourraient être engagées par la SCPI pour maintenir la valeur et la liquidité de ces actifs. Ces dépenses pourraient diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

## Information sur le Règlement (UE) 2020:852 dit «Taxonomie»

---

La Taxonomie a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- › Atténuation des changements climatiques,
- › Adaptation aux changements climatiques,
- › Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- › Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- › Prévention et contrôle de la pollution,
- › Protection des écosystèmes sains.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres.

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SCPI ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne. La société de gestion de la SCPI a décidé de mettre en place une solution de collecte des données ESG afin de pouvoir calculer l'exposition à la Taxonomie de la SCPI. Dès lors que ce calcul sera réalisé, la SCPI sera en mesure de prendre un engagement en matière d'alignement de son activité à la Taxonomie. Cet engagement sera mentionné au sein de la note d'information de la SCPI au travers d'un pourcentage minimum à respecter.

## Introduction

La SCPI PIERREVENUS est une société à capital variable, faisant publiquement appel à l'épargne. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les dispositions du Code Monétaire et Financier, du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents et ses statuts. (ci-après « la Société »).

### Historique

La société PIERREVENUS a été constituée le 28 Octobre 1988 sous forme de SCPI, dans une optique de placement patrimonial par des particuliers, qui ont jugé souhaitable de l'élargir en l'ouvrant au public. La transformation de SCI en SCPI s'est effectuée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 1989. La gestion de la SCPI a été assurée par la SERCC (Société de Gestion de Capitaux Collectés).

Les fondateurs ont souscrit leurs parts entre le 03/10/1988 et le 30/12/1988 au prix de 190,58 € (1 250 F) chacune, qui ont toutes été libérées intégralement à la souscription, à savoir :

- › Madame Nelly BEAUFILS 25 002 parts
- › Madame Anne Marie CAILLIAU 16 481 parts
- › Monsieur Alain BEAUFILS 1 part
- › Monsieur Roger BESSON 16 477 parts
- › Monsieur Olivier BESSON 2 660 parts
- › Monsieur Jean Marie BESSON 2 629 parts
- › Monsieur Jean Claude CAILLIAU 1 part

La Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION a repris la gérance de la SCPI à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2008 par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2008 (la « Société de Gestion »).

Le 8 juin 2020, la Société de Gestion a changé de dénomination sociale pour devenir AESTIAM.

La société est à capital variable. Le capital d'origine est de 12 201 257,09 € (80 035 000 F) divisé en 80 035 parts de 152,45 € (1 000 F) de nominal.

Aux termes d'une décision de la Société de Gestion en date du 5 novembre 2001, le montant nominal des parts a été converti en euros, par arrondi de la valeur nominale des parts sociales au nombre entier supérieur, soit 153 € par part.

Les associés réunis en assemblée générale mixte du 10 juin 2020 ont décidé de porter le capital plafond à 145 350 000 € soit 950 000 parts de 153 € de nominal.

Au 31 décembre 2021, le capital social est de 114 120 558 €, il est divisé en 745 886 parts de 153 € de nominal souscrites par 206 associés.

Ce montant a été approuvé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2022.

### Objectifs & politique d'investissement

Les objectifs de la Société en matière d'investissement sont la sécurité et la rentabilité.

A cet effet, il sera recherché une répartition équilibrée des actifs, tant en volume que par nature de locaux ou activité des locataires.

La SCPI PIERREVENUS est destinée à constituer un patrimoine immobilier diversifié propre à assurer un objectif de distribution d'un dividende potentiel, objectif de gestion non garanti. La Société de Gestion entend poursuivre la politique d'investissement qu'elle a choisie dès l'origine en sélectionnant ses acquisitions dans des murs de Magasins, des Bureaux et dans des locaux destinés à l'hôtellerie et aux séminaires professionnels, situés à PARIS, en Région Parisienne, en Province et dans de grandes métropoles de la zone euro.

L'acquisition de ces murs pourra se réaliser par acquisition directe de murs d'immeuble achevés, en état futur d'achèvement ou à construire, ainsi que par acquisition de parts de sociétés de personnes (principalement des SCI) ou toutes autres sociétés autorisées par la législation et la réglementation en vigueur.

Le patrimoine immobilier se compose au 31 décembre 2021 de 76 immeubles, représentant une surface totale de 60 888 m<sup>2</sup> répartis en :

- › 47 % de bureaux
- › 38 % de commerces
- › 14 % de hôtels/séminaires
- › 1 % de locaux d'activités / entrepôts

A cette même date, la répartition géographique s'établit comme suit :

- › 33 % à Paris,
- › 36 % en Région Parisienne,
- › 30 % en Province,
- › 1 % à l'Etranger (Allemagne).

Ces immeubles ont vocation à être donnés en location, en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise.

Dans les conditions définies aux articles L214-114 dernier alinéa et R214-1573 du Code monétaire et financier, la Société pourra céder des éléments du patrimoine immobilier afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements 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.

Le taux de rendement pourra évoluer sensiblement selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

Il est rappelé par ailleurs que la rentabilité de la SCPI s'apprécie au regard des revenus générés mais également en fonction de la valeur de revente des parts.

La Société s'interdit, en principe, d'acquérir des immeubles appartenant à ses fondateurs ou à des sociétés de leur Groupe. Si le cas se produisait néanmoins, l'acquisition serait placée sous le régime légal des apports en nature et ferait l'objet d'une expertise préalable par un expert immobilier indépendant accepté par l'autorité des marchés financiers.

Les moyens pour acquérir ces actifs sont les capitaux collectés et le recours à l'emprunt pour un montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des Associés, comme cela est détaillé dans « Recours à l'emprunt » ci-après.

### Modification de la stratégie d'investissement

Cette stratégie d'investissement pourra être modifiée, sur décision de la société de gestion, en fonction de l'évolution : des dispositions de la réglementation régissant les investissements, la location, l'engagement de travaux ou toutes activités exercées sur le patrimoine de la Société. La société de gestion portera ces modifications à la connaissance des associés par tout moyen approprié.

### Procédure d'évaluation de la SCPI

L'évaluation des valeurs des actifs de la SCPI est effectuée chaque année par un expert immobilier nommé préalablement conformément aux articles 422-235 et 422-247 du Règlement Général AMF. Il procède à une évaluation complète du patrimoine de la SCPI soit sous forme d'expertise (lors de l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

- › La méthode par compensation directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables.
- › La méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et frais.

L'évaluation des actifs difficiles à évaluer est faite selon prise en compte des éléments relatifs au lieu de situation de l'immeuble, de ses caractéristiques et des références de marché.

Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

## Recours à l'emprunt

La Société est autorisée par l'Assemblée Générale des Associés à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum, permettant l'achat de nouveaux biens immobiliers et de pouvoir ainsi bénéficier d'une part, de l'effet de levier généré par le crédit, et d'autre part, des déductions fiscales induites.

La SCPI Pierrevenus, conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier, a été autorisée par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2022, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de vingt pour cent (20 %) maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

## Responsabilité des Associés

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

Conformément à l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier aux dispositions statutaires et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

## Principaux facteurs de risque pour les investisseurs

Les parts de SCPI classiques sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur).

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Risque de liquidité** : L'existence d'un marché secondaire tenu par la Société de Gestion ou encore la possibilité d'une cession sur le marché de gré à gré peuvent permettre à l'associé de céder ses parts en cours de vie du produit, mais ne lui garantissent pas de récupérer l'intégralité de la valeur d'acquisition. La sortie du produit n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

**Risque de marché** : Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché (absence de rendement ou perte de valeur d'un immeuble), vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Risque de perte en capital** : Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti, ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Risque de variation de revenus** : la rentabilité d'un placement en parts de Société est d'une manière générale fonction (i) des dividendes potentiels versés, dépendant des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée du placement, (ii) du montant de capital perçu, soit lors de la revente des parts ou le cas échéant de la liquidation de la Société. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

**Risque de modification de la réglementation fiscale** : le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans le pays dans lesquels elle détiendra des actifs suivant conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Néanmoins, en cas d'existence d'une convention fiscale, des mécanismes de crédit d'impôt sont mis en œuvre afin d'éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne applicable aux résidents fiscaux français tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus imposés en France.

**Risque de taux** : la Société peut recourir à l'endettement bancaire pour financer ses investissements pour un montant maximal indiqué au paragraphe « Recours à l'emprunt ». Les prêts seront soumis au paiement d'un intérêt calculé par application d'un taux fixe ou variable et, dans ce dernier cas, des instruments de couverture de type cap (plafond) pourront être souscrits.

En tout état de cause, l'acquisition d'immeubles financée par recours à un financement bancaire expose la Société à un risque de variation de taux donc de majoration du coût de financement. L'objectif est de contracter des financements dont le coût est couvert par le montant des loyers de l'actif financé.

**Risque en matière de durabilité** : ce risque se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la SCPI, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les coûts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCPI, notamment par :

- 1) une baisse des revenus ;
- 2) des coûts plus élevés ;
- 3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
- 4) coût du capital plus élevé ; et
- 5) amendes ou risques réglementaires.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

## Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

La sélection des actifs (immeubles, parts de sociétés) que la Société entend acquérir se fait après réalisation des audits techniques, locatifs et juridiques par la société de gestion, avec le concours des conseils externes, à savoir les notaires, avocats, bureau d'études, architectes et tout professionnel compétent qui serait nécessaire pour réaliser ces audits. L'acquisition devient définitive à la signature de l'acte notarié. A l'issue de cette signature, la Société devient propriétaire et bailleur de l'immeuble. A ce titre, elle supporte la responsabilité attachée à ces qualités à l'égard de tous tiers (notamment locataires, riverains, collectivités territoriales, administrations compétentes).

L'acquisition réalisée partiellement ou totalement avec un contrat de prêt bancaire impliquera pour la Société de respecter les engagements contractuels pris dans ce contrat, dont principalement le respect de l'échéancier du remboursement du capital, des intérêts et accessoires.

Les contrats de prêts seront souscrits auprès d'établissements financiers de premier rang situés en France ou Union Européenne.

Toute opération contractuelle conclue en France est soumise à la Loi française et toute opération d'acquisition d'un actif immobilier dans l'Union Européenne est soumise à la loi locale applicable.

# CHAPITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## A- Parts sociales - Variabilité du capital

### 1- Capital social

Le capital effectif pourra être augmenté par des versements successifs faits par les associés ou par de nouveaux associés, sans que l'Assemblée Générale Extraordinaire ait eu à les décider préalablement et ceci jusqu'au montant de 145350000€, à condition que les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois soient investies ou affectés à des investissements en cours de réalisation.

Lorsque le capital plafond de 145350000€ sera atteint (sans qu'il y ait obligation toutefois d'atteindre ce montant dans un délai déterminé), l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés décidera le cas échéant de fixer un nouveau capital statuaire maximum, ou bien de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement

### 2- Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de 153€. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

### 3- Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables. A la demande de l'Associé, des attestations représentatives des parts sociales pourront être établies au nom de chacun des Associés. Précision étant ici faite que ces attestations sont incessibles.

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

### 4- Prime d'émission

La valeur nominale de la part de 153€, est augmentée d'une prime d'émission dont le montant peut varier dans le temps.

Le montant de cette prime d'émission a pour effet de contribuer à préserver les droits des associés anciens en fonction de la valorisation du patrimoine

Pour chaque augmentation de capital, le montant de la prime d'émission est fixé par la société de gestion et indiqué sur le bulletin d'information.

### 5- Souscription minimum

La souscription minimum est d'une part.

### 6- Information des associés

La Société de Gestion mentionnera dans chaque bulletin d'information les mouvements du capital intervenus dans le cadre de la variabilité du capital (souscription et retrait).

## B- Modalités de calcul du prix de souscription

### 1- Détermination du prix de la part

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

- › valeur comptable,
- › valeur de réalisation,
- › valeur de reconstitution.

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

Le prix d'émission comprend :

- › la valeur nominale
- › la prime d'émission qui permet l'amortissement des frais de constitutions, de réalisation d'augmentation de capital en ce compris la commission de souscription versée à la Société de Gestion, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition de patrimoine immobilier locatif (frais de notaire, droits d'enregistrement, TVA non récupérable).

Une fois par an, la Société de Gestion s'assure que le prix d'émission reflète aussi fidèlement que possible la valeur des actifs de la SCPI. Elle détermine le prix d'émission sur la base de la valeur de reconstitution de la Société qui comprend :

- a. La valeur de réalisation qui est égale à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs résultant d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant, accepté par l'AMF et nommé par l'Assemblée Générale des Associés pour 5 ans. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par l'expert chaque année. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.
- b. Les frais divers et droits de mutation afférents à la reconstitution du patrimoine.
- c. La commission de souscription est :
  - › d'une part une commission destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ; cette commission réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 250000€ est égale à 6% HT (à majorer du taux de TVA actuellement en vigueur), du montant prime d'émission incluse, de la souscription.
  - › et d'autre part une commission destinée à couvrir les frais de recherche d'études et de réalisation des investissements financés par les souscriptions ; cette commission réglée par la SCPI, est prélevée sur la prime d'émission et est égale à 3% HT+TVA au taux en vigueur des investissements hors droits et hors taxes réalisés.

## 2- Calcul du prix d'émission

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 par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers.

Calcul des valeurs au 31 décembre 2021 :

Pour établir la valeur de reconstitution de la part, la société de gestion tient compte des éléments suivants :

(en €)	Pour 745 886 parts	Pour une part
<b>VALEUR DE REALISATION</b>		
Valeur expertisée du patrimoine HD	199 745 000	
+ Valeur nette des autres actifs	- 11 329 628	
	<b>188 415 372</b>	<b>252,61</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>		
Valeur de réalisation	188 415 372	
+ Frais et droits d'acquisition de la valeur hors droits du patrimoine	14 656 775	
+ Commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche d'étude et de réalisation des investissements de 3% HT	6 280 582	
	<b>209 352 729</b>	<b>280,68</b>
+ Commission de souscription de 6% HT soit 7,20% TTC (pour toute souscription inférieure à 250 000€)	13 362 940	
	<b>222 715 669</b>	<b>298,59</b>

Le prix de souscription de la part, défini selon les critères ci-dessus est fixé par la société de gestion à **281,94€ par part pour les souscriptions inférieures à 250 000€ et à 263,00€ par part pour les souscriptions supérieures à 250 000€.**

Par ailleurs, compte tenu des acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2021, et du nombre de parts souscrites, la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2021 s'élève à **222 715 669 € pour 745 886 parts soit 298,59€ par part.** Cette valeur a été approuvée par les associés lors de l'Assemblée Générale de mai 2022.

Conformément à l'article 13 point 1 des statuts, tout retrait s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur soit 281,94€ diminuée de la commission de souscription versée à la société de gestion de 6% HT soit 7,20% TTC équivalent à 18,94€, soit une valeur de retrait de **263,00€ par part.**

## 3- Information complémentaire

### a. Offres de retrait et cession de part du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 31 décembre 2021, la société de gestion a enregistré la souscription de 17 999 parts et 5 491 parts en retrait. Par conséquent, le capital social a été augmenté au 31 Décembre 2021 de 12 508 parts au nominal de 153,00€, soit 1 913 724€.

### b. Evolution du prix de la part

(en €)	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription (pour toute souscription inférieure à 250 000€)	du 01/01/2017 au 30/06/2017 265,86 268,00 du 01/07/2017 au 31/12/2017	du 01/01/2018 au 30/06/2018 268,00 276,58 du 01/07/2018 au 31/12/2018	du 01/01/2019 au 30/06/2019 276,58 281,94 du 01/07/2019 au 31/12/2019	du 01/01/2020 au 31/12/2020 281,94	du 01/01/2021 au 31/12/2021 281,94
Prix moyen pondéré de la part <sup>(1)</sup> (pour toute souscription inférieure à 250 000€)	268,00	276,58	279,27	281,94	281,94
<b>Dividende versé au titre de l'année</b>	<b>12,36</b>	<b>12,36</b>	<b>12,36</b>	<b>9,99</b>	<b>10,83</b>
Taux de distribution sur prix de souscription	4,65 % <sup>(a)</sup> 4,61 % <sup>(b)</sup>	4,61 % <sup>(c)</sup> 4,47 % <sup>(d)</sup>	4,37 % <sup>(e)</sup> 4,38 % <sup>(f)</sup>	3,54%	3,84%
Taux de distribution sur prix moyen pondéré de la part	4,61 %	4,47 %	4,43 %	3,54 %	3,84 %

<sup>(1)</sup> le prix moyen pondéré de la part est le prix moyen au titre de l'exercice des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions & souscriptions)

<sup>(a)</sup> taux de distribution calculé sur le prix de souscription du 01/01/2017 au 30/06/2017

<sup>(b)</sup> taux de distribution calculé sur le prix de souscription du 01/01/2018 au 30/06/2018

<sup>(c)</sup> taux de distribution calculé sur le prix de souscription du 01/01/2019 au 30/06/2019

<sup>(d)</sup> taux de distribution calculé sur le prix de souscription du 01/07/2017 au 31/12/2017

<sup>(e)</sup> taux de distribution calculé sur le prix de souscription du 01/07/2018 au 31/12/2018

<sup>(f)</sup> taux de distribution calculé sur le prix de souscription du 01/07/2019 au 31/12/2019

## C- Modalités de souscription et de versement

La Société de Gestion garantit un traitement équitable des investisseurs dans le cadre des souscriptions réalisées en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, et aucun investisseur ne bénéficie d'un traitement préférentiel. Ainsi tout porteur de parts bénéficie du même niveau d'information sur tout sujets portant sur la SCPI.

De ce fait, s'agissant du traitement équitable des investisseurs, la Société de Gestion de la SCPI a mis en place des procédures visant à respecter l'équité entre investisseurs.

### 1- Composition du dossier remis à tout souscripteur

Préalablement à toute souscription, est remis un dossier complet sur un support durable au sens de l'article 422-197 et de l'article 314-5 du Règlement Général AMF, comprenant :

- › Le document d'informations clés,
- › Les statuts de la Société,
- › La note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, actualisée le cas échéant,
- › Le bulletin de souscription comprenant les indications prévues par l'instruction AMF DOC-2019-04,

Le dernier rapport annuel, et le dernier bulletin semestriel sont fournis sur un support durable au sens de l'article 314-5 précité ou mis à disposition sur un site internet aux souscripteurs préalablement à la souscription conformément à l'article 422-226 du RGAMF.

Un exemplaire papier des documents ci-dessus mentionnés sera fourni gratuitement aux investisseurs qui le demandent.

Le versement ne peut être encaissé par la Société que s'il est accompagné du bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire comprenant la mention en toutes lettres du nombre de titres souscrits.

Dans le cas inverse, la Société n'est que dépositaire du versement qu'elle restitue au souscripteur si ce dernier n'a pas fait parvenir son bulletin de souscription.

A la demande d'un associé, une attestation nominative de parts, signée par la Société de Gestion, pourra lui être délivrée, précision étant faite ici que l'attestation est incessible. Les attestations nominatives de parts doivent être obligatoirement restituées à la Société avant toute cession, retrait ou transfert de parts.

#### Traitement équitable des investisseurs

Il est précisé en préambule qu'il n'y a pas de distinction entre les associés, l'ensemble des associés bénéficiant d'un traitement équitable.

La Société de Gestion peut toutefois être amenée à transmettre aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, la composition du portefeuille de la SCPI, pour les besoins de calcul des exigences réglementaires (par exemple liées à la directive 2009/138/CE - Solvabilité 2), dans les conditions et modalités prévues par la réglementation. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

#### Agrément

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée doit recueillir le consentement préalable de la Société de Gestion. Le dépôt de la souscription par le souscripteur ou son mandataire accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

Dans le cas de refus d'agrément, le versement du souscripteur lui est restitué sans intérêt dans les deux jours de la décision de la Société de Gestion.

Pour faciliter le développement de la Société, cette procédure d'agrément ne sera mise en œuvre qu'exceptionnellement.

## 2- Lieu de souscription - Modalités de versement Jouissance des parts

#### Lieu de souscription

Au siège de la Société de Gestion  
9, rue de Téhéran à PARIS (75 008)

#### Modalités de versement

Totalité au comptant, soit :

- › le nominal des parts
- › la prime d'émission, dont 3% HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) de commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche d'études et de réalisation des investissements.
- › la commission de 6% HT (à majorer du taux de TVA actuellement en vigueur) pour toutes souscriptions inférieures à 250 000€.

#### Date d'entrée en jouissance

Sauf décision modificative de l'Assemblée Générale Ordinaire, les parts portent jouissance au premier jour du trimestre civil qui suit la souscription et son règlement.

## D- Détail des conditions de souscription

Les conditions de souscription sont les suivantes :

#### Jouissance des parts :

Le premier jour du trimestre civil qui suit la souscription et son règlement.

Prix :

	Souscription inférieure à 250 000€	Souscription supérieure à 250 000€
Nominal	153,00€	153,00€
Prime d'émission	110,00€	110,00€
Commission de souscription de 6% HT soit 7,20% TTC	18,94€	
	<b>281,94€</b>	<b>263,00€</b>

#### Commission de souscription :

- a. D'une part, une commission destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ; cette commission réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription, et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 250 000€, est égale à 6% HT, (à majorer du taux de TVA actuellement en vigueur) du montant prime d'émission incluse de la souscription.
- b. D'autre part, une commission destinée à couvrir les frais de recherche d'études et de réalisation des investissements financés par les souscriptions ; cette commission réglée par la SCPI, est prélevée sur la prime d'émission, et est égale à 3% HT (à majorer du taux de TVA actuellement en vigueur) des investissements hors droits et hors taxes réalisés.

Les parts doivent être libérées en totalité à la souscription.

Les modifications du prix de souscription seront annoncées dans le bulletin d'information et feront l'objet d'une actualisation du présent document et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance...).

## CHAPITRE II : MODALITÉS DE RETRAIT ET DE CESSIION DE PARTS

### A- Dispositions générales

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement de la société dispose de deux moyens :

- le remboursement des parts (retrait) qui est demandé à la Société de Gestion.
- la vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion.

Afin de garantir aux associés un traitement équitable des ordres, la société de gestion accomplit les démarches ci-après en conformité avec les articles 422-204 à 422-222 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

**PIERREVENUS ne garantit pas la revente des parts.**

### B- Modalités de retrait des parts

#### 1- Opérations de retrait

PIERREVENUS étant une Société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité.

Le capital social ne peut toutefois, par l'effet des retraits tomber au-dessous du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier de 760 000€.

A l'effet de procurer à la Société une souplesse de gestion suffisante, l'assemblée générale des associés pourra créer un fonds de remboursement des parts et en fixera la dotation.

#### 2- Modalités de retrait

L'associé souhaitant se retirer doit adresser les pièces suivantes à la Société de gestion (formulaire de retrait, une copie recto-verso de la pièce d'identité du demandeur, un RIB comportant les codes BIC et IBAN)

Cette demande de retrait se fera par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, trois situations peuvent se présenter :

- 1- Conformément à l'article 13§1 des statuts, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur soit 281,94€ diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6% HT soit 7,20% TTC équivalent à 18,94€, soit une valeur de retrait à la date de l'actualisation de la présente note de 263,00 € par part.
- 2- Il n'y a pas de souscription, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%. Cette valeur calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine arrêtés au 31 décembre 2021 est de 252,61€ par part. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.

Elle restera valable jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice 2022.

- 3- S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L214-93 du Code monétaire et financier représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L214-114 du Code monétaire et financier.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

Un droit fixe de 15,24€ quel que soit le nombre de parts remboursées est prélevé par la Société de Gestion.

Les parts de l'associé retrayant seront annulées. Tout remboursement des parts sera considéré comme réalisé à la date de l'inscription de l'annulation des parts sur le registre des transferts.

Les parts cessent de participer aux distributions de revenus à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des retraits.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception les associés ayant demandés leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Il ne peut être procédé à des émissions nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

La Société de Gestion informe dans chaque bulletin d'information, des mouvements dans le cadre de la variabilité du capital.

De plus, en cas de mouvement significatif, une information particulière sera diffusée entre deux bulletins.

#### 3- Registre des retraits

Figuretront dans ce registre les demandes de retrait portées à la connaissance de la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Leur inscription est effectuée dès réception et elles sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

### C- Cession des parts sans intervention de la société de gestion

#### 1- Dispositions générales

Quelques soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe.

Deux cas peuvent se présenter :

- le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre
- le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la société de gestion, sauf pour les cas particuliers : successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande.

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

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5% du prix cédant) et les frais de transfert dont les modalités sont rappelées dans le bulletin d'information.

Le cédant doit transmettre par courrier la cession à la société de gestion (et lui remettre les attestations nominatives représentant les parts cédées s'il en a été établies), ainsi que la justification du paiement au trésor public des droits d'enregistrement.

A réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Les parts cédées, cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du mois suivant la cession, pour le cédant.

L'acheteur a droit aux revenus au premier jour du trimestre qui suit la souscription et son règlement.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

Un droit fixe de 15,24€ HT (soit 18,29 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) quel que soit le nombre de parts cédées, est perçu par la société de gestion pour frais de constitution de dossier.

## 2- Pièces à retourner à la société

Pour toute demande de transfert de parts, les attestations nominatives doivent être restituées à la société. Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription se fera sur présentation :

- › d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre des parts transférées ;
- › d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

## D- Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'art. L214-93 du code monétaire et financier

L'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier.

L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la société, prévu par l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier.

Les Associés ont la faculté de donner mandat à la Société de Gestion de céder les parts de la Société dont ils sont propriétaires ou d'acquérir des parts sociales de la Société, conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier.

A cet effet, l'Associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la Société de Gestion selon les modalités indiquées ci-après (« 5. transmission des ordres »). L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

## 1- Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 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 société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.

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

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

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

A réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres.

Les ordres sont inscrits sur le registre verticalement, par ordre de prix décroissant à l'achat et par ordre de prix croissant à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix. A l'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

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

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

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

## 2- Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heures fixes pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le 20 de chaque mois à 12h.

Si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent.

En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin d'information et du site Internet ([www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)).

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés.

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

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes sont rendues publiques le jour de l'établissement du prix sur notre site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs.

### 3- Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou par virement au vendeur dans un délai maximum de 15 jours à compter de la réalisation de la transaction.

### 4- Jouissance des parts

Pour le cédant, les parts cédées, cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du mois suivant la cession.

L'acheteur a droit aux revenus à la même date, soit le premier jour du mois suivant l'achat des parts.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

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

Pour les vendeurs :

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre de vente précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres de vente doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille de la confrontation des ordres.

L'ordre doit être accompagné de la copie recto-verso de la carte nationale d'identité du ou des signataires ainsi que de la copie du bulletin de souscription ou une attestation sur l'honneur précisant la date et la valeur d'acquisition des parts, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte.

Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la Société de Gestion pour son compte.

### Pour les acheteurs :

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre d'achat précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres d'achat doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille de la confrontation des ordres.

L'ordre doit être accompagné du règlement ainsi que du document « questionnaire de connaissance de la clientèle et déclaration de provenance de fonds ».

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement aux taux en vigueur (5% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts) et la commission de cession de 5% HT sur la valeur de marché à majorer de la TVA en vigueur soit 6% TTC pour un taux de TVA de 20%.

La Société de Gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient reçus au plus tard la veille de la confrontation.

### 6- Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit :

- › par virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, reçu au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.
- › par chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçu au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.

Dans tous les cas, la Société de Gestion restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

### 7- Blocage du marché

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

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L214-114 du Code Monétaire et Financier.

## CHAPITRE III : FRAIS

---

### A- Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

---

La Société de Gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices ainsi que les frais de publicité, d'impression des documentations, de convocation aux Assemblées Générales.

Par contre, la Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, et éventuellement le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte et de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, les honoraires de l'expert immobilier et du dépositaire, les frais d'expertises et de contentieux, les assurances, les frais d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles, les impôts, consommation d'eau et d'électricité, et en général toutes les charges afférentes.

### B- Commission de gestion

---

La Société de Gestion percevra une rémunération forfaitaire de 6% HT (à majorer du taux de TVA actuellement en vigueur) sur les recettes locatives brutes hors taxes encaissés et les produits financiers nets de la société pour en assurer la gestion.

La société de gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, ainsi que les frais de publicité, d'impression des documentations, de convocation aux Assemblées Générales.

### C- Commission de souscription

---

La Société de Gestion percevra une commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux, comportant deux parties :

- › d'une part, une commission destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ; cette commission réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription, et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 250 000 €, est égale à 6% HT, (à majorer du taux de TVA actuellement en vigueur) du montant prime d'émission incluse de la souscription.
- › d'autre part, une commission destinée à couvrir les frais de recherche d'études et de réalisation des investissements financés par les souscriptions ; cette commission réglée par la SCPI, est prélevée sur la prime d'émission, et est égale à 3% HT + TVA au taux en vigueur, des investissements hors droits et hors taxes réalisés.

Elle ne s'applique donc pas aux souscriptions venant compenser un retrait, celles-ci n'ayant pas à être investies.

### D- Commission de cession de parts, à titre gratuit

---

- › Lors des cessions, pour lesquelles il faut prévoir un droit d'enregistrement de 5% ou des retraits, une commission de 15,24 € HT (soit 18,29 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) lui sera versée, quel que soit le nombre de parts concernées, pour frais de dossier.
- › La société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires s'élevant à 77 € HT (92,40 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) lors de l'ouverture des dossiers de succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision....

# CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## A- Régime des Assemblées Générales

### 1- Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, ils peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant être son conjoint ou un autre associé.

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

Tout associé qui en fait la demande à la Société peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire, et selon les modalités prévues par les articles L214-105, R214-141 à R214-143 du Code Monétaire et Financier. 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 la dite assemblée.

### 2- Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- › 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 les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation, inséré au bulletin des annonces légales obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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 convocation suivante.

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.

### 3- Quorum

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés 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.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée dans les mêmes formes que lors de la 1<sup>ère</sup> convocation de l'assemblée et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

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

### 4- Majorité

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sauf celles concernant la nomination du conseil de surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

### 5- Ordre du jour

L'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la société de gestion ou à son défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée.

Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, la Société de Gestion appliquera les dispositions de l'article R214-138II du Code Monétaire et Financier.

### 6- 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
- › La ou les formules 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, l'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.

#### a. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-105 du code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que 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.

#### b. 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.

#### c. Disposition commune relative à la télécommunication électronique

Conformément aux dispositions de l'article R214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R214-138, R214-143 et R214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le retour à la voie postale.

## B- Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions dont les provisions pour grosses réparations représentant 3% du montant des immeubles et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'assemblée générale ordinaire 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 ou augmenté des reports bénéficiaires.

A la fin ou 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'une situation comptable certifiée par un commissaire aux comptes fasse apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et, compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Les acomptes sont calculés prorata temporis pour chaque associé et un solde est versé en même temps que le 4ème trimestre de chaque année.

## C- Dispositions statutaires concernant les provisions pour gros entretiens

Les dépenses de gros entretien ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles.

Ces travaux de gros entretien sont inscrits dans un programme prévisionnel pluriannuel d'entretien qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années.

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

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions, le cas échéant.

## D- Dispositions destinées à protéger les droits des associés

### 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 annuellement par l'assemblée générale des associés.

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.

### Démarchage

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du code monétaire et financier. En vertu des dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 du même code (établissement de crédit, entreprises d'investissement, entreprise d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Les statuts de la société prévoient la limitation des responsabilités de chaque associé au montant de sa part dans le capital ce qui permet conformément à la loi n°2003-706 du 1<sup>er</sup> Août 2003 de sécurité financière le démarchage des parts de la SCPI.

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

- › Le numéro du BALO 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'autorité des marchés financiers (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

## E- Modalités d'information des associés

### Le Rapport Annuel

Le rapport annuel prévu aux articles 422-226 et 422-240 du Règlement Général AMF comprend le rapport de gestion qui rend compte des éléments prévus à l'article 422-227 du RGAMF et les informations sous forme de tableaux prévus à l'annexe IV de l'instruction AMF DOC-2019-04, les documents de synthèse définis par le plan comptable comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaire(s) aux Comptes, toute autre information visée au 3.1.2 de l'instruction AMF DOC-2019-04 et tout changement substantiel dans les informations mises à la disposition des investisseurs listées au 3.1.3 de l'instruction AMF DOC-2019-04 intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport.

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale et rend compte de la politique de gestion et des perspectives de la société, de l'évolution du capital et du prix de la part, de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier (acquisitions, cessions, travaux d'entretien ou de remise en état effectués ou envisagés) par ailleurs de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice, de la situation locative.

Le rapport annuel est fourni aux associés et aux futurs associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du règlement général de l'AMF ou sur le site internet de la société de gestion [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com). Un exemplaire papier est fourni gratuitement à l'associé ou au futur associé qui en fait la demande.

### Les bulletins d'information

Le nouveau Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, en vigueur depuis le 22 février 2019, est venu modifier dans son article 422-228 la périodicité trimestrielle de la diffusion des bulletins d'information au rythme désormais semestriel.

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre est diffusé un bulletin d'information sur un support durable (au sens de l'article 314-5 du Règlement Général AMF) ou mis à disposition sur le site internet de la société de gestion [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre concerné de l'exercice.

Cependant, la Société de Gestion se laisse la possibilité de communiquer ces informations à fréquence trimestrielle.

## F- Régime Fiscal

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts.

Les associés de la SCPI sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration annuelle.

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

## 1. REVENUS

Dans l'état actuel de la législation, le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

### Régime de l'impôt sur le revenu

Sont concernées les personnes physiques et les personnes morale (en particulier les SCI n'ayant pas opté pour l'impôt sur les Sociétés) relevant de l'article 8 du CGI.

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

### Revenus de source Française

#### 1. Associé personne physique résident fiscalement en France

##### a. Revenu Foncier

**La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier** et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Le revenu foncier de la SCPI (ou le déficit, même si dans les SCPI dites « classiques » telles que Pierrevenus il est peu probable que le résultat fiscal soit négatif) s'ajoute aux autres revenus fonciers (ou déficits) du contribuable pour former le revenu net foncier global de l'année.

Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %.

S'il est constaté un déficit, celui-ci est imputable sur le revenu global dans les conditions de droit commun.

L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers est définitivement acquise lorsque les parts de la SCPI sont conservées durant 3 ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, et dont les revenus fonciers bruts (tous produits confondus) sont inférieurs ou égaux à 15 000 €, peuvent s'inscrire dans le régime forfaitaire du micro foncier. Ils bénéficient alors d'un abattement de 30 % sur la totalité de leurs revenus fonciers bruts.

##### b. Revenus Financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en Certificats de Dépôts Négociables (CDN).

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, s'applique un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30% incluant à la fois les prélèvements sociaux de 17,2% et l'imposition sur le revenu de 12,8%. Ainsi, les revenus financiers mobiliers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu.

Les revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50.000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense de prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

#### 2. Associé personne physique non domiciliée fiscalement en France

##### a. Revenu Foncier

Sous réserve des règles spécifiques prévues par les conventions fiscales internationales, les associés non-résidents de France sont imposables en France sur les revenus fonciers de source Française.

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenu Foncier ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif. Sous réserve des conventions fiscales internationales, et selon les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible des non-résidents ne peut être inférieur à 20% du revenu net imposable.

Ce taux est relevé à 30 % sur la fraction du revenu net imposable qui excède la limite de la 2<sup>ème</sup> tranche du barème de l'IR.

A partir de l'imposition des revenus fonciers perçus en 2018, les associés qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France et qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale autre que Français, au sein d'un pays de l'Espace Economique Européen (EEE) ou en Suisse sont exonérés d'une partie des prélèvements sociaux (Contribution Sociale Généralisée – CSG- et Contribution au Remboursement de la Dette Sociale – CRDS-). Les revenus nets fonciers sont seulement soumis à un prélèvement de solidarité de 7,5 %. Les associés ne remplissant pas les conditions d'affiliation énoncées ci-avant, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

L'attention des associés est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal induit par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle.

##### b. Revenus Financiers

Les revenus financiers perçus par des associés non-domiciliés fiscalement en France sont, en principe, exclusivement imposables dans l'Etat de résidence des associés. Le droit d'imposer ces revenus peut être accordé à la France (retenue à la source).

#### 3. Associé «US Person»

L'entrée en vigueur de la loi FATCA apporte des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements à des « Us Persons ». Le terme « Us Person » comprend notamment :

- ▶ Tout citoyen des États-Unis y compris une personne née aux États-Unis mais résidant dans un autre pays et qui n'a pas renoncé à la citoyenneté américaine,
- ▶ Tout résident légal des États-Unis, quelle que soit sa nationalité, notamment :
  - ▶ quiconque est considéré comme résident fiscal aux États-Unis aux termes de la loi fédérale américaine,
  - ▶ quiconque est considéré comme résident fiscal aux termes de la loi de cet Etat américain.
- ▶ Toute personne titulaire d'une carte de séjour permanent (carte verte) aux États-Unis ou résidant de façon permanente aux États-Unis ou y ayant passé une période suffisamment longue au cours des trois dernières années (i.e 183 jours sous réserve du respect de certaines conditions),
- ▶ Les Sociétés américaines, les partenariats américains et trusts américains.

Cette nouvelle réglementation a amené la Société de gestion de la SCPI PIERREVENUS à ne plus accepter de souscription de parts émanant de personnes qualifiées d'Us Persons.

### Régime de l'impôt sur les bénéfices

Sont concernées les sociétés de capitaux et les sociétés de personnes (en particulier les SCI) ayant opté pour l'impôt sur les sociétés et les entreprises placées de plein droit sous un régime de bénéfice réel (entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles).

La quote-part des résultats sociaux calculée par la Société de Gestion revenant à l'associé (loyers, produits financiers et plus-values) est déterminée et imposée en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé (bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles - cf. notamment articles 38 et 39 du CGI).

### Impôt sur la Fortune Immobilière

Conformément à la loi de finance pour 2018 n°2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable.

Ainsi, l'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt et les parts des SCPI ne sont taxées, au titre de l'IFI, qu'à proportion des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Au visa de l'article 964 du Code général des impôts (CGI), sont soumises à cet impôt :

- ▷ **Résident** : Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 du CGI situés en France ou hors de France ;
- ▷ **Non-Résident** : Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers mentionnés au 1° de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2° du même article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

## Revenus de source Etrangère

En vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels la SCPI Pierrevenus vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers issus de la location des immeubles situés dans ces pays et les plus-values résultant de la cession de ces immeubles) sont en principe imposés localement selon les règles fiscales propres à chacun de ces pays.

### 1. Associés personnes physiques

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales visant à éviter une double imposition conclues par la France, les revenus immobiliers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont exonérés de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition.

Cette règle signifie que :

- Soit le montant des revenus étrangers n'est pas compris dans l'assiette de l'impôt français, et est pris en compte pour déterminer le taux d'imposition des revenus imposables en France ;
- Soit le montant des revenus étrangers est compris dans l'assiette de l'impôt français, mais un crédit d'impôt équivalent à l'impôt qui aurait été payé en France, est imputé sur l'impôt à payer.

Dans l'hypothèse où les règles fiscales du pays de situation de l'immeuble imposeraient aux associés résidents fiscaux français d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale du dit pays, la Société de Gestion s'engage à fournir aux associés résidents français tout document nécessaire à cette déclaration.

Pierrevenus collecte, pour le compte des associés, l'impôt payé à l'étranger. En cas de régularisation ultérieure de l'impôt étranger, la Société de Gestion régularisera annuellement la différence entre les associés présents au jour de cette régularisation.

Les associés non domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus de source étrangère perçus par la SCPI.

Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

### 2. Associés personnes morales

Pour les investisseurs qui sont des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, en l'absence de progressivité de l'IS en France, les revenus de source étrangère ne sont pas à retenir pour la détermination du résultat français. Ils sont donc à déduire des revenus globaux de la SCPI.

## 2. LES PLUS-VALUES DE CESSION

### A. Cession de parts

L'associé d'une société civile de placements immobiliers est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part.

Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values Immobilières :

Durée de détention	Taux et abattement
Moins de 5 ans après leur acquisition	La plus-value totale est taxable (19% + 17,20% de prélèvements sociaux)
Entre la 6 <sup>ème</sup> année de détention et jusqu'à la 21 <sup>ème</sup> année après l'acquisition	Abattement de 6% par année de détention (1,65% pour les prélèvements sociaux)
Pour la 22 <sup>ème</sup> année après l'acquisition	Abattement de 4% (1,60% pour les prélèvements sociaux)
Plus de 22 ans après l'acquisition	La plus-value est exonérée d'impôt (9% pour les prélèvements sociaux)

De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Une surtaxe pour les plus-values supérieures à 50 000€ est effectuée. Cette taxe, progressive s'échelonne de 2 à 6% suivant le montant de la plus-value imposable, soit :

Montant de la plus-value imposable	Calcul du montant de la taxe
de 50 001 à 60 000€	2% <i>Plus-Value</i> – (60 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 1/20.
de 60 001 à 100 000€	2% <i>Plus-Value</i>
de 100 001 à 110 000€	3% <i>Plus-Value</i> – (110 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 1/10
de 110 001 à 150 000€	3% <i>Plus-Value</i>
de 150 001 à 160 000€	4% <i>Plus-Value</i> – (160 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 15/100
de 160 001 à 200 000€	4% <i>Plus-Value</i>
de 200 001 à 210 000€	5% <i>Plus-Value</i> – (210 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 20/100
de 210 001 à 250 000€	5% <i>Plus-Value</i>
de 250 001 à 260 000€	6% <i>Plus-Value</i> – (260 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 25/100
Supérieur à 260 000€	6% <i>Plus-Value</i>

## Fiscalité sur les Plus-Values

<b>1- Associé personne physique ...</b>	
<b>... résident fiscalement en France</b>	L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire de 19% majorée de la C.S.G. et de la C.R.D.S. (17,20%) soit 36,20% au total.
<b>... non résident fiscalement en France</b>	L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. Les plus-values immobilières sont imposées au taux de 19% (résident de l'espace économique européen et domicilié dans un Etat tiers à l'espace économique européen) ou de 75% (résident d'un état ou territoire non coopératif), à ceci ce rajoute 17,20% de prélèvement sociaux. A compter de l'imposition des plus-values réalisés en 2019, les associés non-domiciliés fiscalement en France qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que Français, au sein d'un pays de l'EEE ou en Suisse sont exonérés de CSG et CRDS mais les plus-values demeurent cependant soumises à un prélèvement de solidarité de 7,5%.
<b>2- Associé personne morale...</b>	
<b>... dont le siège se trouve en France ou dans un pays de l'espace économique européen</b>	Conformément aux articles 238bisK-II et 39 duodécies et suivants du Code Général des Impôts, lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés (ou une déduction de la base d'imposition en cas de moins-value).
<b>... dont le siège se trouve hors d'un pays de l'espace économique européen</b>	Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés.
<b>... dont le siège se trouve dans un Etat ou Territoire non coopératif (ETNC)</b>	Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux de 75%.
<b>3- Déclaration et paiement de la plus-value de cession des parts de la Société</b>	
<b>Résidents de France</b>	La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les Sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte.  Lorsque la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui 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.
<b>Non-résidents de France</b>	Les associés non-résidents de France s'engagent à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150.000€ ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

### B. Cession d'immeubles

La vente d'immeubles est soumise au même régime fiscal que la plus-value sur cession de parts. Elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisitions et d'un abattement de 15% pour travaux.

Elle bénéficie en outre d'une exonération si elle est inférieure à 15000 euros.

Les dispositions portant sur la durée de détention et le taux d'imposition étant identiques au paragraphe A (Cession de parts).

L'imposition est acquittée directement par le notaire chargé de l'enregistrement de l'acte de vente avant reversement de la somme revenant à la SCPI.

#### 1- Associé personne physique

Les associés de la SCPI personnes physiques, n'auront ainsi aucune déclaration sur les plus-values de cession d'immeubles.

#### 2- Associé personne morale

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers se verront «redistribuer» l'impôt théorique pris en compte par la société de gestion au même titre que celui versé par le notaire pour le compte de la SCPI, au nom des associés assujettis au régime fiscal des revenus fonciers des particuliers, à charge pour eux de déclarer leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

### 3. LES PRELEVEMENTS DIVERS

Les revenus du capital financier et immobilier sont assujettis à la Contribution Sociale Généralisée «CSG» de 9,20%, à la Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale «CRDS» de 0,5% et au Prélèvement de solidarité de 7,5%, soit un total de 17,20%.

# CHAPITRE V : LA SOCIÉTÉ ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

## A- La société – PIERREVENUS

Dénomination sociale :  
PIERREVENUS

Nationalité :  
Française

Siège social :  
**9, rue de Téhéran à PARIS (75008)**

Forme juridique :  
Société civile autorisée à faire une offre au public de titres financiers, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les dispositions qui lui sont applicables figurant dans le Code Monétaire et Financier, le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

Lieu de dépôt des statuts :  
Greffé du Tribunal de Commerce de Paris

Numéro RCS :  
348.480.849

Durée de la société :  
Expire le 28 octobre 2038 (50 ans), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Objet social :  
› L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;  
› L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par les articles L214-114, L214-115, R214-155 et R214-156 du Code Monétaire et Financier.

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

Capital :  
Variable : capital initial : 12201257,09€ (80035000F) divisé en 80035 parts de 152,45€ (1000F) de nominal.  
Capital statutaire maximum : 145350000€

## B- Administration de la société de gestion

La Gérance de la SCPI PIERREVENUS est assurée statutairement par la Société AESTIAM

Siège social :  
9, rue de Téhéran à PARIS (75008)

Nationalité :  
Française

Forme juridique :  
Société par Actions Simplifiées

Numéro RCS. :  
642.037.162

Objet social :  
Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

Capital social :  
400 000€

Répartition du capital :  
› Pierre Gestion Holding (100%)  
Participation de BlackFin Financial Services Funds II

Comité de Surveillance :  
› Président du Conseil : M. Bruno Rostain  
› Mme Sabine MATHIS  
› M. Daniel COHEN-SABBAN

Direction de la Société :  
› Président :  
M. Alexandre CLAUDET

Numéro et date d'agrément délivré par l'A.M.F. :  
Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014.

Afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de la responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la Société, la Société de Gestion dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle, conformément aux dispositions de l'article 317-2 paragraphe IV du Règlement Général AMF.

La Société de Gestion n'a mis en place aucune fonction de gestion déléguée.

## C- Conseil de Surveillance

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la société de gestion. A ce titre, il peut effectuer au cours de l'année 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. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance composé de sept associés au moins.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidature par le biais du bulletin d'information.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés pour une durée de trois ans. Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux assemblées générales ordinaires consécutives. Tout associé peut faire acte de candidature. Tout membre sortant est rééligible. 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 ou les votes par correspondance, conformément à l'article 422-201 de l'Autorité des Marchés Financiers.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine Assemblée Générale. La société doit dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'Assemblée Générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous documents ou demander un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, le conseil de surveillance donne son avis à la société de gestion, préalablement à toute acquisition immobilière.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 7 membres, élus lors de l'Assemblée Générale du 30 mai 2022 pour une durée de 3 ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes au 31 décembre 2024.

- ▶ **Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT**  
19 rue Clément Marot - PARIS (75008)
- ▶ **Société ABEILLE VIE**  
représentée par Monsieur Etienne BASSOT  
70 avenue de l'Europe - BOIS COLOMBES Cedex (92273)
- ▶ **Monsieur Jean-Marie BESSON**  
32 avenue Georges Mandel - PARIS (75016)
- ▶ **Madame Anne-Patricia DEDOUIT**  
19 rue Clément Marot - PARIS (75008)
- ▶ **Monsieur BENOIST Xavier**  
24 rue Coudelou - NOUMEA (98800)

▶ **Monsieur François CARLIER**  
307 rue d'Androlet - ECHIRE (79410)

▶ **Monsieur Edouard CAILLIAU**  
113 rue du dessous des berges - PARIS (75113)

Par la suite, et au fur et à mesure des souscriptions nouvelles, il devra refléter la composition du capital de la société. Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la société de gestion procédera à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

## D- Commissaire aux comptes

Titulaire :

**AUDIT CONSULTANT ASSOCIES**  
29 rue d'Astorg - PARIS (75008)

élu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2019 et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes au 31/12/2024, mandat renouvelable en Juin 2025.

Le commissaire aux comptes contrôle la comptabilité et audite les comptes annuels de PIERREVENUS. Il établit un rapport et, s'il y a lieu, un rapport spécial sur les conventions réglementées, qui sont portés à la connaissance des associés de la Société dans le rapport annuel qui leur est transmis. Sa mission est définie par les dispositions des articles L214-110 et R214-151 du Code monétaire et financier.

## E- Expert Immobilier

**BPCE EXPERTIES IMMOBILIERES**

10 place de la Coupole - CHARENTON LE PONT (94220)

Elu lors de l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2022 et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes au 31/12/2026, mandat renouvelable en juin 2027.

L'expert immobilier exerce sa mission conformément aux dispositions des articles 422-234 à 422-236 du RGAMF.

## F- Dépositaire

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la société de gestion a désigné la société CACEIS BANK située à MONTROUGE (92120), 89-91 rue Gabriel Péri représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire.

Le dépositaire assure en particulier les missions de contrôle des flux financiers, de garde et/ou de conservation des actifs de PIERREVENUS. Il exerce sa mission conformément aux dispositions des articles L214-24-3 à L214-24-12 et D214-32-4-2 du Code Monétaire et Financier et des articles 323-23 à 323-42 du Règlement Général AMF.

Les missions du dépositaire pourront être modifiées en fonction de l'évolution de la réglementation applicable.

Le dépositaire n'a mis en place aucune fonction de garde déléguée.

## G- Information

Madame Somprathana TRUONG est responsable de l'information des associés.

Adresses : 9, rue de Téhéran à PARIS (75008)

Numéro de téléphone : 01.55.52.53.16.

Site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

## PERSONNE RESPONSABLE DE LA NOTE D'INFORMATION

---

Monsieur **Alexandre CLAUDET**  
Président

## VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

---

Par application des articles L411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 08-16 en date du 7 octobre 2008.

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.

# Pierrevenus

SCPI à capital variable

## Statuts

Mis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2022

 Aestiam

# Table des matières

<u>Titre I : Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée</u>	<u>27</u>	<u>Titre IV : Conseil de Surveillance</u>	<u>32</u>
Article 1 - Forme.....	27	Article 19 - Nomination du Conseil.....	32
Article 2 - Objet.....	27	Article 20 - Réunions et délibérations du Conseil.....	32
Article 3 - Dénomination.....	27	Article 21 - Pouvoirs du Conseil de Surveillance .....	32
Article 4 - Siège social.....	27	<u>Titre V : Commissaires aux comptes – expert - dépositaire</u>	<u>33</u>
Article 5 - Durée .....	27	Article 22 - Commissaires aux comptes .....	33
<u>Titre II : Capital social - parts d'intérêts</u>	<u>27</u>	Article 23 - Expert immobilier.....	33
Article 6 - Apports .....	27	Article 24 - Dépositaire.....	33
Article 7 - Capital social.....	27	<u>Titre VI : Décisions collectives</u>	<u>33</u>
Article 8 - Variabilité du capital.....	27	Article 25 - Décisions collectives .....	33
Article 9 - Augmentation et réduction du capital .....	27	Article 26 - Assemblées générales .....	33
1. Dans le cadre de la variabilité du capital et dans la limite du capital social plafond visé à l'article 7 ci-dessus.....	27	1. Convocation .....	33
2. Augmentation ou réduction du montant du capital social plafond visé à l'article 7 ci-dessus.....	28	2. Ordre du jour .....	34
Article 10 - Parts sociales.....	28	3. Participation aux décisions .....	34
Article 11 - Droits et obligations des associés .....	28	4. Représentation.....	34
Article 12 - Cession de parts .....	28	5. Réunion de l'Assemblée.....	34
1. Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion .....	28	6. Feuille de présence.....	34
2. Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion .....	28	Article 27 - Pouvoirs des Assemblées Générales .....	34
3. Entrée en jouissance des parts.....	29	Article 28 - Consultations écrites .....	34
4. Nantissement .....	29	Article 29 - Procès-verbaux .....	35
5. Transmission par décès.....	29	1. Procès-verbaux des Assemblées .....	35
Article 13 - Retrait d'un associé par réduction du capital..	29	2. Consultations écrites .....	35
1. Modalités de retrait .....	29	3. Registre des procès-verbaux .....	35
<u>Titre III : Administration de la société</u>	<u>30</u>	4. Copies ou extraits des procès-verbaux.....	35
Article 14 - Société de gestion .....	30	Article 30 - Information des associés .....	35
Article 15 - Attributions de la Société de gestion .....	30	<u>Titre VII : Comptes sociaux</u>	<u>36</u>
Article 16 - Attributions et pouvoirs.....	30	Article 31 - Année sociale .....	36
Article 17 - Rémunération de la Société de gestion.....	31	Article 32 .....	36
1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion .....	31	Article 33 - Détermination des bénéfices.....	36
2. Honoraires de gestion .....	31	Article 34 - Répartition des bénéfices.....	36
3. Honoraires de souscription.....	31		
4. Honoraires sur réalisation de parts sociales (cessions ou mutations à titre gratuit).....	31		
Article 18 - Convention entre la société et la Société de gestion.....	31		

## Titre I : Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée

### Article 1 - Forme

Il existe une Société Civile à capital variable, faisant publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles qui lui sont applicables figurant dans le Code Monétaire et Financier, du règlement de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents et 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
- › L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par les articles L214-114, L214-115, R214-155 à R214-156 du Code Monétaire et Financier.

## Titre II : Capital social - parts d'intérêts

### Article 6 - Apports

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article L214.96 du Code Monétaire et Financier. Les associés sont débiteurs de leurs apports en numéraire. Ils doivent libérer, lors de la souscription, un quart au moins de la valeur nominale et, le cas échéant, la totalité de la prime d'émission. La libération du surplus doit intervenir, en une ou plusieurs fois, dans les dix jours de la demande qui leur en sera faite par la Société de Gestion.

A défaut de paiement dans ledit délai, les sommes appelées seront passibles de plein droit d'un intérêt au taux de 2% par mois à compter de l'échéance du délai de versement, sans préjudice du droit, pour la Société, d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé défaillant. La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles édictées par l'article L214.91 du Code Monétaire et Financier.

### Article 7 - Capital social

Le montant du capital social statutaire est fixé à 145 350 000€ soit 950 000 parts de 153€ de nominal par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2020.

Au 31 décembre 2021, le capital social s'élève à 114 120 558 € divisé en 745 886 parts sociales. Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.

### Article 8 - Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés, dans les limites des dispositions visées à l'article L231-1 du Code de Commerce et à l'alinéa B de l'article 9 ci-dessous.

### Article 3 - Dénomination

Cette Société a pour dénomination PIERREVENUS.

### Article 4 - Siège social

Le Siège Social est fixé au 9 rue de Téhéran - PARIS (75008). Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou dans tous les autres départements de l'Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.

### Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à cinquante années à compter de sa constitution, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévue aux présents statuts.

### Article 9 - Augmentation et réduction du capital

#### **1. Dans le cadre de la variabilité du capital et dans la limite du capital social plafond visé à l'article 7 ci-dessus**

##### A. Augmentation

Le capital effectif pourra être augmenté par des versements successifs faits par les associés ou par de nouveaux associés, soit sous forme d'apports en numéraire, soit sous celle d'apports en nature. Les apports des nouveaux associés devront être agréés par la Société de Gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

Périodiquement, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés fixera les limites à l'intérieur desquelles la Société de Gestion décidera du prix des parts nouvelles, qui pourront être émises, soit au pair, soit moyennant une prime d'émission, des conditions de libération des parts et de leur date d'entrée en jouissance.

Il pourra également être prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part de report à nouveau existant.

Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice, constatera et arrêtera le montant du capital existant le jour de clôture de cet exercice.

Le capital pourra être également augmenté par incorporation de réserves sur décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

La Société de Gestion pourra décider de suspendre provisoirement les souscriptions si les possibilités du moment, offertes par le marché immobilier, ne correspondent pas aux critères retenus dans le choix des immeubles. Les associés seront alors avertis de cette suspension par lettre circulaire.

En tout état de cause, il ne peut être procédé à des émissions nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article L.422-218 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

## B. Réduction

Le capital social pourra être réduit par reprise des apports effectués par les associés par décision extraordinaire. Le capital effectif et libéré de la Société ne pourra toutefois tomber au-dessous du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier de 760 000€.

A l'effet de procurer à la Société une souplesse de Gestion suffisante, il pourra être constitué un fonds de réserve dont la contrepartie sera définie par la Société de Gestion.

### 2. Augmentation ou réduction du montant du capital social plafond visé à l'article 7 ci-dessus

Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.

## Article 10 - Parts sociales

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leur seront adressées.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-proprétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires.

## Article 11 - Droits et obligations des associés

1- Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale.

Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelque main qu'elles passent, sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-après.

Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale.

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

Conformément à l'article L214-89 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 n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Toutefois, dans leurs apports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la Société que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.

## Article 12 - Cession de parts

### 1. Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion

Toute cession de parts sociales s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant, ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre tenu à cet effet par la Société.

L'inscription sur le registre des transferts rend la transmission de la part opposable à la Société.

Toute transaction effectuée directement entre associés ou entre associés et tiers est considérée comme une cession directe.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés. En vue de conserver à la Société son caractère d'association de personnes, elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec le consentement de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit adresser à la Société de Gestion sous pli recommandé avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant les noms, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande.

Si la Société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenu, dans le délai d'un mois, de sa décision implicite ou explicite du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1868, alinéa 5, du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code Civil.

### 2. Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion

Conformément aux dispositions de l'article L214-93-I du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des associés tenu au siège de la société. Les ordres doivent être adressés à la société de gestion, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Conformément aux dispositions de l'article R422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze mois, celle-ci pouvant être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

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

- › subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,
- › 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. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente, et notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il est exécuté.

Toute transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises, elle en informe l'Autorité des Marchés Financiers sans délai.

Il en est de même quand les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises.

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

### 3. Entrée en jouissance des parts

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

### 4. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur des parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de résiliation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

### 5. Transmission par décès

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un associé, et continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.

L'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle, d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés

En cas de décès, les héritiers, ayants droits et conjoint doivent justifier de leurs qualités, 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 décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

## Article 13 - Retrait d'un associé par réduction du capital

En dehors des possibilités de cession définies à l'article 12 ci-dessus, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

L'exercice de ce droit n'est limité que par l'article 9.1 b des statuts.

L'associé qui désire se retirer partiellement ou totalement, notifie sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à la Société de Gestion. Cette lettre doit obligatoirement préciser le nombre de parts sociales en cause.

### 1. Modalités de retrait

Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, trois situations peuvent se présenter :

- 1- Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée par le souscripteur à la société de gestion prévue à l'article 17 point 3-a, soit 6 % HT en cas de souscription de moins de 250 000 €.
- 2- Il n'y a pas de souscription, mais il existe un fonds de remboursement permettant le règlement des parts la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %.
- 3- S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L 214-93 représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-114 du code monétaire et financier.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

Un droit fixe de 15,24 € HT quel que soit le nombre de parts remboursées est prélevé par la Société de Gestion.

Cette demande de retrait se fera par lettre recommandée avec avis de réception. Pour toute demande de retrait les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société. Les parts seront annulées. Tout remboursement des parts sera considéré comme réalisé à la date de l'inscription de l'annulation des parts sur le registre des transferts.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception les associés ayant demandés leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Il ne peut être procédé à des émissions nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

La Société de Gestion informe dans chaque bulletin trimestriel, des mouvements dans le cadre de la variabilité du capital.

De plus, en cas de mouvement significatif, une information particulière sera diffusée entre deux bulletins.

## Titre III : Administration de la société

### Article 14 - Société de gestion

La Société est administrée par une Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. La durée des fonctions est d'un an, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux Assemblées Générales annuelles consécutives.

La Société de Gestion est rééligible.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de dissolution, ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, ou de liquidation judiciaire, de révocation, ou de démission, ou de retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans ces cas, une nouvelle Société de Gestion sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion dont les fonctions prennent fin.

Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle Société de Gestion.

Au cas, où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par un gérant nommé en Assemblée Générale, dans les conditions prévues par les Assemblées Générales Ordinaires : cette Assemblée sera convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance afin de pourvoir à son remplacement

### Article 15 - Attributions de la Société de gestion

1- Sous réserve, le cas échéant, des autorisations préalables stipulées à l'article 21 ci-après, la Société de Gestion est chargée d'établir les programmes d'investissement, d'en assurer la réalisation, de prévoir et de proposer les augmentations de capital nécessaires, de surveiller l'acquisition des biens sociaux et la bonne marche des travaux de transformation susceptibles de leur procurer une meilleure rentabilité.

A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu'il est dit au paragraphe 2 de l'article 17 ci-après.

2- La Société de Gestion administre les biens de la Société sous le contrôle du Conseil de Surveillance et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des immeubles sociaux. Elle veille à l'entretien des lieux, perçoit les recettes locatives au nom de la Société et assure la répartition des revenus entre les associés.

3- La Société de Gestion recherche des associés nouveaux à l'effet de faciliter les reventes de parts sociales et d'accroître le patrimoine immobilier de la Société.

A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu'il est dit au paragraphe 4 de l'article 17 ci-après.

4- La Signature sociale appartient à la Société de Gestion qui peut la déléguer conformément aux dispositions des textes en vigueur après en avoir informé le Conseil de Surveillance.

5- Dans la limite des textes régissant son activité, après accord de l'Autorité des Marchés Financiers et après en avoir informé le conseil de surveillance, la Société de Gestion peut déléguer, sous sa responsabilité, à d'autres sociétés de Gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévu par la loi.

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

### Article 16 - Attributions et pouvoirs

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

La Société de Gestion pourra contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale, qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier.

Sous cette réserve, elle dispose, à l'effet de réaliser l'objet social, des pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs.

- ▶ Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute Administration, dans toutes circonstances et par tous règlements quelconques.
  - ▶ Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectue les approvisionnements de toutes sortes.
  - ▶ Elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux sous-locations, le tout pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables.
  - ▶ Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité.
  - ▶ Elle peut faire tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.
  - ▶ Elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise.
  - ▶ Elle signe toutes polices et consent toutes délégations.
  - ▶ Elle touche toutes sommes dues à la Société et paie celle qu'elle doit.
  - ▶ Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société.
  - ▶ Elle élit domicile partout où besoin sera.
  - ▶ Elle fait ouvrir au nom de la Société tous comptes chèques postaux et auprès de toutes banques françaises ou étrangères, tous comptes de dépôts, comptes courants et comptes d'avances sur titres et crée tous chèques, virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes.
  - ▶ Elle souscrit, endosse, accepte et acquitte si nécessaire, tous effets de commerce nécessités par l'activité sociale.
  - ▶ Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste.
  - ▶ Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées, saisies, oppositions et autres droits, avec ou sans constatation de paiement, consent toutes antériorités.
  - ▶ Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.
  - ▶ Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête leur ordre du jour.
  - ▶ Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions. Elle réalise toutes acquisitions immobilières, consent toutes promesses de vente dans le cadre des décisions prises par le Conseil de Surveillance en application des dispositions de l'article 21 ci-dessous.
  - ▶ Elle prend tous immeubles en location, consent et résilie tous baux.
  - ▶ Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.
- L'Assemblée Générale sera informée et prendra acte de tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

## Article 17 - Rémunération de la Société de gestion

---

### 1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices ainsi que les frais de publicité, d'impression des documentations, de convocation aux Assemblées Générales.

Par contre, la Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, et éventuellement le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte et de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, les honoraires de l'expert immobilier et du dépositaire, les frais d'expertises et de contentieux, les assurances, les frais d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles, les impôts, consommations d'eau et d'électricité, et en général toutes les charges afférentes.

### 2. Honoraires de gestion

La Société de Gestion percevra une rémunération forfaitaire de 6% HT (à majorer du taux de la TVA en vigueur) sur les recettes locatives brutes HT et les produits financiers de la Société pour en assurer la gestion.

Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société.

### 3. Honoraires de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription comportant deux parties :

#### a. Honoraires de souscription :

Il sera versé par la SCPI à la Société de Gestion une commission de souscription de 6 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur), destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux, calculée sur le prix de souscription prime d'émission incluse, et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 250 000 €.

#### b. Honoraires d'investissement :

Il sera versé par la SCPI à la Société de Gestion une commission d'investissement de 3 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) des investissements hors droits et hors taxes réalisés, destinée à couvrir les frais de recherche, d'études et de réalisation de ces investissements. Elle sera prélevée sur la prime d'émission.

### 4. Honoraires sur réalisation de parts sociales (cessions ou mutations à titre gratuit)

- › Lors des cessions, pour lesquelles il faut prévoir un droit d'enregistrement de 5%, ou des retraits, une commission de 15,24€HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) lui sera versée, quel que soit le nombre de parts concernées, pour frais de dossier.
- › La Société de Gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires s'élevant à 77€HT (à majorer du taux de la TVA en vigueur) lors de l'ouverture des dossiers de succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision....

Ces honoraires sont à la charge de l'ayant droit sans pour autant que ce dernier ait à payer plus que le prix de souscription du moment.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment et pour quelque cause que ce soit.

Conformément à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier, toute autre rémunération devra faire l'objet d'une approbation en Assemblée Générale.

## Article 18 - Convention entre la société et la Société de gestion

---

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

Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée.

La Société fera évaluer par un expert indépendant, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion.

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 tout associé de cette dernière.

## Titre IV : Conseil de Surveillance

---

### Article 19 - Nomination du Conseil

---

Il est institué un Conseil de Surveillance qui est chargé d'assister la Société de Gestion.

Ce conseil est composé de sept membres pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, 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 et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Ils ont droit à une rémunération qui est également fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du troisième exercice. Ils sont toujours rééligibles.

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance est inférieur au nombre ci-dessus fixé, le Conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjointre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine Assemblée Générale. La société doit dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

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. En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'Assemblée Générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

### Article 20 - Réunions et délibérations du Conseil

---

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

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

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une télécopie ou d'un courriel, 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 et votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et 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 signés 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 la Société de Gestion.

### Article 21 - Pouvoirs du Conseil de Surveillance

---

Conformément à l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier, le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion et notamment :

D'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

D'autoriser préalablement toute acquisition directe ou indirecte, ou construction, indiquée dans l'objet social et de vérifier les conditions de réalisation desdits investissements

De présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale qui examine les comptes de l'exercice, un rapport sur la tenue des comptes et sur la gestion de la Société.

De donner son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance peut se faire communiquer tout document utile au siège de la société conformément à l'article 422-199 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers qui prévoit que le Conseil de Surveillance doit s'abstenir de tout acte de gestion.

Conformément à l'article 422-199 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, en cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion et convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

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

## Titre V : Commissaires aux comptes – expert - dépositaire

---

### Article 22 - Commissaires aux comptes

---

Conformément aux dispositions de l'article L214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L822-1 du Code de Commerce.

### Article 23 - Expert immobilier

---

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers et l'avis du conseil de surveillance.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans.

### Article 24 - Dépositaire

---

La société de gestion désignera un dépositaire pour la société, en application des dispositions de l'article L214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sa mission est fixée à l'article L214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il est responsable à l'égard de la Société et des associés, conformément aux dispositions de l'article L214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

En application des dispositions de l'article L214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du dépositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité.

## Titre VI : Décisions collectives

---

### Article 25 - Décisions collectives

---

**1-** L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la loi et aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

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

**2-** Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires. Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts, et dans le cas d'apports en nature ou de réduction du capital, et d'ordinaires, dans tous les autres cas.

**3-** L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, être composée d'un nombre d'associés, présents, représentés ou ayant voté par correspondance, détenant au moins le quart du capital, si elle prend des décisions ordinaires, et la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, sans tenir compte des bulletins blancs ou nuls.

Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation.

Tout associé qui en fait la demande à la Société peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L215-105 et les articles R214-141 à R214-143 du Code Monétaire et Financier.

### Article 26 - Assemblées générales

---

#### 1. Convocation

Les assemblées d'associés sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance, le commissaire aux comptes, un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, et par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par un avis de convocation au BALO et par lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R 214-138 du code monétaire et financier et notamment l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- a. les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années.
- b. les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## 2. Ordre du jour

L'ordre du jour de l'Assemblée, indiqué dans la lettre de convocation, est arrêté par l'auteur de la convocation. Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Pour permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera les dispositions de [l'article R214-138II du code monétaire et financier](#).

## 3. Participation aux décisions

tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

## 4. Représentation

Chaque associé peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

## 5. Réunion de l'Assemblée

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion, ou, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée. Elle est présidée par l'auteur ou l'un des auteurs de la convocation, quand elle est convoquée par le Commissaire aux comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.

Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

## 6. Feuille de présence

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par [l'article R214-145 du code monétaire et financier et à laquelle sont annexés les pouvoirs et un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet](#).

## Article 27 - Pouvoirs des Assemblées Générales

Les pouvoirs exclusifs des différentes catégories d'Assemblées Générales sont les suivants

### Assemblée Constitutive :

- › Evaluation des apports en nature,
- › Octroi d'avantages particuliers.

### Assemblée Générale Ordinaire :

- › Approbation des comptes de l'exercice,
- › Détermination des bénéfices à distribuer,
- › Nomination et révocation des organes de gestion, de direction ou d'administration,
- › Nomination des membres du Conseil de Surveillance,
- › Nomination du Commissaire aux comptes,
- › Nomination de l'expert immobilier,
- › Constataion et arrêté du capital social effectif à la clôture de chaque exercice,
- › Fixation de la valeur de la part dans le cadre de la variabilité du capital social effectif,
- › Approbation des conventions particulières,
- › Autorisation pour tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier,
- › Fixation d'un maximum pour les opérations suivantes emprunts, dettes, acquisitions payables à terme,
- › Modification de la présentation des comptes,
- › Approbation de la réévaluation de l'actif.

### Assemblée Générale Extraordinaire :

- › augmentation du montant maximum auquel peut être porté le capital social,
- › autres modifications aux statuts.

## Article 28 - Consultations écrites

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à ceux-ci par lettre simple en même temps que la demande de consultation écrite. Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé, à condition de régler les frais de recommandation.

Les associés doivent dans un délai maximal de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion. L'usage de la lettre par avion sera obligatoire pour toute correspondance hors de France.

Pendant ledit délai, les associés peuvent exercer le droit de communication prévu par l'article 30 ci-après.

La Société de Gestion ne tiendra pas compte des réponses qui lui parviendraient après expiration du délai de vingt jours imparti aux associés pour formuler leur vote. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme n'ayant pas participé au scrutin.

Pour chaque résolution, le vote est obligatoirement exprimé, pour être valable, par « Oui » ou par « Non ».

Les règles édictées par l'article 25 pour les assemblées générales ordinaires ci-dessus, en ce compris les conditions de quorum sur première convocation d'une assemblée, sont applicables aux décisions collectives prises sur consultation écrite.

En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel sont annexées les consultations de vote. Ce procès-verbal est retranscrit sur le registre des délibérations prévu à l'article 29 ci-après.

### 1. Procès-verbaux des Assemblées

Toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par les membres du bureau.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

### 2. Consultations écrites

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé.

### 3. Registre des procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au Siège Social, coté et paraphé, soit par un juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la commune ou un adjoint au Maire, dans la formule ordinaire et sans frais.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou intervention de feuilles est interdite.

### 4. Copies ou extraits des procès-verbaux

Les copies ou extraits des procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par un membre des organes de gestion, de direction, d'administration ou du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

**30.1** A compter de la convocation de l'Assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, le ou les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux comptes et, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, ainsi que les informations relatives aux candidats à la fonction de membre du conseil de surveillance. En outre, pendant le délai de quinze jours pendant lequel les associés doivent envoyer leur vote par écrit, les mêmes documents sont tenus au Siège Social à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

**30.2** Conformément aux dispositions de l'article R214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R214-138, R214-143 et R214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante. Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

**30.3** Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, peut à tout moment prendre connaissance au siège social, par lui-même ou par mandataire, des documents suivants relatifs aux trois derniers exercices : bilans, comptes de résultats, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société, ainsi que, le cas échéant, rémunération du Conseil de surveillance.

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

## Titre VII : Comptes sociaux

---

### Article 31 - Année sociale

---

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social a commencé le jour de la constitution de la Société et s'est terminé le 31 décembre 1989.

### Article 32

---

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales. Il est notamment dressé à la fin de chaque exercice social, par les soins de la Société de Gestion, un inventaire général de l'actif et du passif existant à cette date, un compte de résultat, un bilan et des annexes.

La Société de Gestion établit, en outre, un rapport de gestion exposant la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Les comptes et le bilan sont établis chaque année, selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

En cas de proposition de modification, l'Assemblée Générale, au vu des comptes établis selon les formes et les méthodes tant anciennes que nouvelles et sur le rapport de la Société de Gestion, se prononce sur les modifications proposées.

L'amortissement du patrimoine immobilier locatif pourra se faire sur la constatation de dépréciation effective résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.

Les amortissements des frais d'acquisition du patrimoine immobilier, les amortissements des frais d'augmentation de capital et éventuellement les amortissements du patrimoine immobilier pourront être prélevés sur la prime d'émission.

Ces prélèvements seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des associés.

La Société de Gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

### Article 33 - Détermination des bénéfices

---

Même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice, il peut être constitué des provisions et, éventuellement, procédé à des amortissements.

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

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

### Article 34 - Répartition des bénéfices

---

L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Le total des bénéfices distribuables et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux, constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercice clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :

- › lorsque la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes;
- › ou, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le Commissaire aux comptes fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

En présence de titres démembres, le bénéfice social courant correspondant aux bénéfices courants et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra à l'usufruitier; le bénéfice exceptionnel correspondant aux seules cessions; d'éléments d'actifs immobilisés reviendra au nu-proprétaire.

La Société et la Société de Gestion seront valablement libérées du paiement des dividendes par leur versement :

- › à l'usufruitier en cas de versement du bénéfice social courant, à charge pour lui d'en verser tout ou partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire conclue entre eux ;
- › au nu-proprétaire en cas de versement du bénéfice exceptionnel à charge pour lui d'en reverser tout ou partie à l'usufruitier en cas de convention contraire conclue entre eux ;

ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit.







Agrément AMF n°GP-14000024 en date du 11 juillet 2014  
9, rue de Téhéran 75008 PARIS | 01 55 52 53 16 | [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)

Toutes les informations de vos SCPI sur [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

 Suivez-nous sur LinkedIn

## Pierrevenus

N°visa AMF SCPI n°08-16 du 7 octobre 2008  
Date de création : 28 octobre 1988  
N° immatriculation : 348 480 849 RCS PARIS  
Type de SCPI Diversifiée  
Capital Variable