



# ATOUT PIERRE

## DIVERSIFICATION

Société Civile de Placement Immobilier  
à Capital Fixe

# NOTE D'INFORMATION

■

# STATUTS

Édition : Janvier 2016

# SOMMAIRE

## NOTE D'INFORMATION

### PRÉAMBULE

- I - LE RÉGIME DE L'OPCI page 2
- II - RESTRICTIONS DE COMMERCIALISATION page 2
- III - FACTEURS DE RISQUE page 2

### INTRODUCTION

- I - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LES FONDATEURS ET HISTORIQUE page 3
- II - POLITIQUE GÉNÉRALE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ page 3
- III - CAPITAL page 4
- IV - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS page 4

### CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

- I - PARTS SOCIALES page 4
- II - CONDITIONS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL OUVERTE LE 16 JANVIER 2014 page 5

### CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE

- I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CESSIONS page 6
- II - CESSIONS DIRECTES page 6
- III - CESSIION EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER page 7
- IV - EFFETS DE LA CESSIION page 8

### CHAPITRE III - FRAIS

page 9

### CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

- I - RÉGIME DES ASSEMBLÉES page 9
- II - DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX page 11
- III - CONVENTIONS PARTICULIÈRES page 11
- IV - DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ page 11
- V - RÉGIME FISCAL page 12
- VI - MODALITÉS D'INFORMATION page 15

### CHAPITRE V - ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

- I - LA SOCIÉTÉ page 16
- II - SOCIÉTÉ DE GESTION : CILOGER page 16
- III - CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI page 17
- IV - COMMISSAIRE AUX COMPTES page 17
- V - EXPERT IMMOBILIER page 17
- VI - DÉPOSITAIRE page 17
- VII - RELATION CLIENT page 17
- VIII - INFORMATION page 17
- IX - PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION page 17

### STATUTS

- I - FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE page 19
- II - CAPITAL SOCIAL - PARTS page 19
- III - ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE ET INFORMATION DES ASSOCIÉS page 21
- IV - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES page 24
- V - INVENTAIRE - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS page 26
- VI - DISSOLUTION - LIQUIDATION page 26
- VII - CONTESTATIONS page 26

# NOTE D'INFORMATION

## PRÉAMBULE

### I - LE RÉGIME DE L'OPCI

L'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et les modalités de transformation des Sociétés Civiles de Placement Immobilier en OPCI a été ratifiée par la loi n° 2006-1770 du 30 décembre 2006.

Le régime fiscal de l'OPCI a été successivement fixé, puis aménagé par les lois de finances rectificatives pour 2005 et 2006.

Après le décret n° 2006-1542 du 6 décembre 2006 portant notamment sur les règles de fonctionnement de ces organismes, les dispositions y afférentes du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers ont été homologuées par arrêté en date du 18 avril 2007 publié au Journal Officiel du 15 mai 2007.

Les OPCI ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la location) ou indirectement (au moyen de prises de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière - SCI et SAS notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : les revenus distribués relèvent du régime des revenus de capitaux mobiliers,
- soit de fonds de placement immobiliers (FPI) : les revenus encaissés par le FPI conservent la nature qui leur est propre (revenus locatifs, dividendes, intérêts). Lorsqu'ils sont distribués aux porteurs de parts, ils relèvent, selon le cas, soit du régime des revenus fonciers soit du régime des revenus de capitaux mobiliers (même régime que celui applicable aux revenus distribués par les SCPI).

Conformément à l'article L.214-119 du Code monétaire et financier, les SCPI disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du Règlement Général de l'AMF relatives aux Organismes de Placement Collectif Immobilier (arrêté du 18 avril 2007 paru au journal officiel le 15 mai 2007 visé ci-dessus), pour tenir l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en Organisme de Placement Collectif Immobilier.

Les associés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2011, ont approuvé à 96,02% le maintien de la société ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION en la forme de SCPI.

### II - RESTRICTION DE COMMERCIALISATION

Les parts de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION peuvent subir des restrictions de commercialisation à l'égard de personnes morales ou physiques qui relèvent, en raison de leur nationalité, de leur résidence, leur siège social/lieu d'immatriculation ou pour toute autre raison, d'une juridiction étrangère qui interdit ou limite l'offre de certains produits ou services, notamment les instruments financiers.

A cet égard, la loi américaine « Dodd Franck » promulguée le 21 juillet 2011 impose à CILOGER comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Aussi CILOGER a-t-elle décidé de ne pas commercialiser les parts de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des Etats-Unis d'Amérique.

### III - FACTEURS DE RISQUE

L'investissement en parts de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est un placement dont la rentabilité est fonction :

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



L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'Assemblée Générale du 21 juin 2012 a autorisé la société de gestion, si les conditions financières sont avantageuses, à réaliser des acquisitions immobilières pour un montant supérieur au solde du tableau d'emploi des fonds, dans la limite de cinquante millions d'euros (50 M€) (en utilisant la trésorerie disponible de la SCPI et/ou les facilités de caisse, et/ou en contractant des emprunts, ainsi que toute sûreté qui s'avérerait nécessaire).

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

## INTRODUCTION

### I - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LES FONDATEURS ET HISTORIQUE

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a été constituée, sous la dénomination PIERRE ECUREUIL 2, le 18 novembre 1987 sous l'impulsion du réseau des Caisses d'Epargne et de prévoyance, de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la Caisse Nationale de Prévoyance.

En juillet 1999, PIERRE ECUREUIL 2 a absorbé les deux S.C.P.I. PIERRE ECUREUIL et PIERRE ECUREUIL 3, également constituées sous l'impulsion du réseau des Caisses d'Epargne et de Prévoyance, de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la Caisse Nationale de Prévoyance, en date respectivement du 17 avril 1984 et du 23 août 1990.

A cette occasion, PIERRE ECUREUIL 2 a changé de dénomination sociale et est devenue PIERRE ECUREUIL.

En juin 2002, enfin, PIERRE ECUREUIL a absorbé deux autres S.C.P.I. : COMPTAPIERRE et PIERRE POSTE. COMPTAPIERRE avait été constituée le 5 mai 1986 et PIERRE POSTE le 22 janvier 1986, sous l'impulsion respective du réseau de la Comptabilité Publique et du réseau de LA POSTE.

Cette opération de fusion répondait à un triple objectif :

- optimiser la régularité des revenus distribués en tirant le meilleur parti du potentiel des trois S.C.P.I. fusionnées ;
- renforcer significativement les moyens financiers de la S.C.P.I. issue de la fusion grâce à sa plus forte capitalisation ;
- favoriser une meilleure liquidité des parts par la présentation d'un support unique, d'une taille significative.

La fusion a été réalisée avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2002.

A l'occasion de cette fusion, PIERRE ECUREUIL a changé de dénomination sociale et est devenue ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

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.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la société sera subordonné au remboursement intégral préalable du montant restant dû de l'emprunt contracté par la SCPI.

A ce jour, le capital social est fixé à la somme de deux-cent soixante-cinq millions cent-vingt-mille cinq-cent quarante euros (265 120 540 €) divisé en cinq-cent soixante-seize mille trois-cent quarante-neuf parts (576 349) d'une valeur nominale de quatre cent soixante euros (460 €) chacune.

### II - POLITIQUE GÉNÉRALE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a vocation, depuis sa constitution, à investir de manière directe ou indirecte dans l'immobilier d'entreprise : bureaux ainsi que, accessoirement, murs de commerces, locaux d'activités et logements faisant partie d'un immeuble à usage principal de bureaux, de commerces ou de locaux d'activités. Ces investissements sont situés principalement à Paris et en région parisienne et, dans une moindre mesure, en province et dans les autres pays de la zone euro.

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

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

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

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



Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant.

Au 31 décembre 2014, le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose de 96 immeubles d'une valeur de 362 700 222 € répartis à 83% en Ile-de-France et 17% en province pour une superficie totale de 160 602 m<sup>2</sup>.

Le patrimoine est composé de bureaux et de locaux d'activités à hauteur de 83% et de murs de commerces à hauteur de 17%.

Cette stratégie d'investissement obéit aux objectifs de diversification par nature d'actifs et géographique, elle répond aux exigences de qualité et d'adaptation à la demande locative. Cette stratégie d'investissement sera poursuivie.

### III - CAPITAL

#### Capital social minimum

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

Le capital social est fixé à 265 120 540 (deux-cent soixante-cinq millions cent-vingt mille cinq-cent quarante) euros.

Il est divisé en 576 349 parts d'une valeur nominale de 460 (quatre cent soixante) euros chacune, entièrement libérées.

#### Capital social maximum

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 novembre 2013, conformément à l'article 7 des statuts, a porté le capital social maximum à 306 279 360 € et investi la société de gestion des pouvoirs nécessaires pour décider et réaliser l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois pour le porter à son maximum sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

### IV - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément à l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité des associés au titre des dettes et obligations sociales ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

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

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

## CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### I - PARTS SOCIALES

#### A. Valeur nominale

Le capital social de la société est divisé en 576 349 parts d'une valeur nominale unitaire de 460 euros (quatre cent soixante euros).

#### B. Forme des parts

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent uniquement de son inscription sur le registre des associés. A chaque associé qui en fait la demande, il est délivré une attestation de propriété des parts.

#### C. Date d'entrée en jouissance des parts

La date d'entrée en jouissance des parts est celle à compter de laquelle l'associé peut faire valoir ses droits au bénéfice. Elle est fixée lors de chaque émission.

#### D. Modalités de souscription et de versement

Il est rappelé que la loi américaine « Dodd Franck » promulguée en juillet 2011 impose à CILOGER comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Aussi CILOGER a-t-elle décidé de ne pas commercialiser les parts de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION à des associés et clients relevant de la législation des Etats-Unis d'Amérique.

#### a. Composition du dossier de souscription et modalités de souscription

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

- la note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, complétée éventuellement de son actualisation.
- un bulletin de souscription établi en quatre exemplaires, dont l'un est à conserver par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de l'émission en cours.
- un exemplaire des statuts de la société.
- le rapport annuel du dernier exercice social.
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

Les souscriptions sont constatées par le bulletin de souscription sus-visé, lequel est obligatoirement accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse.

→

## b. Modalités de versement

Les souscriptions et versements sont reçus aux guichets et agences du réseau des CAISSES D'ÉPARGNE, auprès des guichets de LA BANQUE POSTALE et de BPE filiale de La Banque Postale, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités par CILOGER ou directement auprès de CILOGER et plus généralement en tous autres lieux mentionnés sur le bulletin de souscription.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées en numéraire, par chèque ou par virement, de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée. Dans le cas d'une souscription effectuée à l'aide d'un crédit, la souscription est libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement bancaire sur le compte de la SCPI.

## c. Minimum de parts à souscrire

Chaque nouvel associé doit souscrire un minimum de trois (3) parts.

### 1. Réouverture du capital

Depuis la fusion intervenue en juin 2002 des SCPI PIERRE ECUREUIL, COMPTAPIERRE et PIERRE POSTE, à l'origine de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION était une SCPI à capital fixe fermé et n'a fait l'objet d'aucune augmentation de capital.

Les associés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ont, conformément à l'article 422-194 du règlement général de l'AMF, été réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 25 novembre 2013 et ont autorisé à 94,60% la réouverture du capital de la SCPI.

Conformément aux articles 6 et 7 des statuts de la société, les associés ont conféré tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à 306 279 360 €, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

La société de gestion, par une décision du 10 janvier 2014, a ouvert une première tranche d'augmentation de capital le 16 janvier 2014. Cette augmentation de capital a été clôturée le 23 décembre 2014 et a porté le capital social à hauteur de 220 698 340 €.

Conformément aux pouvoirs délégués par les associés, la société de gestion, par décision du 3 février 2015, a décidé d'ouvrir une deuxième tranche d'augmentation de capital, dont les conditions sont décrites ci-après, étant précisé que par décision de gestion en date du 17 juillet 2015, la société de gestion a décidé de proroger la période de souscription jusqu'au 31 décembre 2015.

### 2. Conditions de l'augmentation de capital ouverte le 17 février 2015

La deuxième augmentation de capital s'effectue aux conditions suivantes :

- Nombre de parts à souscrire : 74 285
- Valeur nominale des parts : 460 €
- Prime d'émission : 415 €
- Prix de souscription d'une part : 875 € - Ce prix s'entend net de tous autres frais
- Commission de souscription : conformément aux dispositions figurant au paragraphe III - Frais, une

commission de souscription de 7,75% HT du prix de souscription des parts, soit de 67,81 € HT par part (81,37 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse)

- Minimum de souscription : 3 parts
- Montant de l'augmentation de capital (nominal) : 34 171 100 € (afin de porter le capital social de 220 698 340 € à 254 869 440 € en nominal)
- Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 17 février 2015
- Date de clôture de l'augmentation de capital : 31 décembre 2015, sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date
- Montant minimum de souscriptions à recueillir : si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, l'augmentation de capital sera limitée au montant des souscriptions reçues à condition que celui-ci représente plus de 75% du montant de l'augmentation de capital initiale ou pourra être prorogée sur décision de la société de gestion. A toute époque, la société de gestion se réserve le droit de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire afin de proposer aux associés, la diminution du montant de l'augmentation de capital prévue dans la limite des souscriptions reçues. En cas de succès de l'augmentation de capital, il sera également possible, avant la date de clôture prévue de majorer l'augmentation de capital de 30% du montant de l'augmentation de capital
- Modalités de règlement : le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription
- Entrée en jouissance des parts : le souscripteur acquiert la jouissance des parts au premier jour du quatrième mois suivant celui au cours duquel la souscription est réalisée  
Ainsi des parts souscrites en janvier 2015 porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> mai 2015
- Marché des parts : pendant la période d'augmentation de capital, la société de gestion enregistrera les ordres d'achat et de vente de parts, et procédera chaque mois à la détermination du prix d'exécution, conformément aux modalités exposées ci-après dans le Chapitre II - Modalités de sortie.

Suite à l'augmentation de capital clôturée le 31 décembre 2015, le capital social est fixé à deux-cent-soixante-cinq millions cent-vingt mille cinq-cent-quarante euros (265 120 540 €) divisé en cinq-cents-soixante-seize mille trois-cent quarante-neuf (576 349) parts d'une valeur nominale de quatre-cents-soixante euros (460 €) chacune, entièrement libérées.

### Ecart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la société :

Le prix de souscription arrêté par la société de gestion (875 €) est à rapprocher de la valeur de reconstitution établie au 31 décembre 2013 approuvée par l'Assemblée Générale du 20 juin 2014.

	Valeur de reconstitution par part	Ecart avec le prix de souscription
Au 31/12/2013	876,82 €	- 0,208%



En conséquence, le prix de souscription est conforme aux dispositions de l'article L.214-94 du Code monétaire et financier qui limite à plus ou moins 10% l'écart avec la valeur de reconstitution, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

#### État du marché secondaire :

Conformément aux dispositions de l'article L.214-96 du Code monétaire et financier, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le

registre prévu à l'article L.214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, l'activité du marché secondaire des parts de la SCPI est la suivante :

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution	Prix acheteur
24 septembre 2014	778	795,00 €	874,34 €
29 octobre 2014	1 270	795,00 €	874,34 €
26 septembre 2014	1 064	795,00 €	874,34 €
31 décembre 2014	2 070	795,60 €	875,00 €

En l'espèce au 6 février 2015, il n'existe sur le registre aucune offre de cession inscrite depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à 875 €.

## CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE

### I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CESSIONS

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

- soit céder directement ses parts à un tiers, aux conditions financières sur lesquelles il se sera mis d'accord avec ce dernier ;
- soit adresser un ordre de vente accompagné des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement de la cession à la Société de Gestion CILOGER en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier. En ce cas, le prix d'exécution de cet ordre résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

#### A. Registre des transferts

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

#### B. Absence d'agrément

La cession des parts n'est pas soumise à agrément.

#### C. Jouissance des parts

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

#### D. Absence de garantie quant à la revente des parts

La société ne garantit pas la revente des parts.

#### E. Droit d'enregistrement

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

### II - CESSIONS DIRECTES

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de la société de gestion (« marché de gré à gré »).

La cession des parts ne nécessite aucune demande d'agrément auprès de la société de gestion.

- Pièces à envoyer à la Société de Gestion CILOGER pour lui permettre d'enregistrer les cessions

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

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

La société ne garantit pas la revente des parts. →

#### • Frais de mutation de parts

Les parts peuvent être acquises ou cédées, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation du transfert de ces parts. La société de gestion percevra, à titre de frais de dossier, un forfait de 125,63 € HT, soit 150,76 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur). Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année n - 1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 E de l'indice des prix à la consommation). A ces frais s'ajoutent les droits d'enregistrement qui s'élèvent à 5% du prix de cession hors frais.

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

#### • Registre des ordres

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

Les ordres de vente sont établis pour une durée de douze mois, La durée de validité de l'ordre peut être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

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

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité sans pouvoir excéder quatre confrontations.

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

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

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

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

Les ordres de vente ou d'achat sont adressés directement à la société de gestion CILOGER (43 avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16) ou remis aux Intermédiaires habilités de cette dernière qui se chargeront de les faire parvenir à la Société de Gestion dans les meilleurs délais.

Pour être enregistrés, les ordres d'achat doivent être réceptionnés par la Société de Gestion au plus tard la veille du fixing à 16 heures, à défaut l'ordre sera enregistré pour la confrontation suivante. Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion.

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

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

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

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

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

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

#### • Couverture des ordres d'achat

La Société de Gestion CILOGER demande une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. La couverture peut être effectuée par chèque qui doit être réceptionné par la société au plus tard 8 jours avant la date de confrontation, ou par virement visible sur le compte « marché secondaire » de la SCPI au plus tard à 16 heures le jour précédant la date de confrontation. L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, lequel ne porte pas intérêt.



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

#### • Confrontation et prix d'exécution

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

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

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion CILOGER portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, par le bulletin trimestriel, par courriel et par le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

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

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

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs.

Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site internet de Ciloger [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

#### • Délai de versement des fonds

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

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

### 1. Blocage du marché des parts

#### Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la 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.

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

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

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

#### Annulation des ordres inscrits sur le registre

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

## IV - EFFETS DE LA CESSION

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

## CHAPITRE III - FRAIS

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

- **une commission de souscription**, fixée à 7,75% hors taxes (soit 9,30% taxes comprises au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et la prospection des capitaux ;
- **une commission de gestion**, fixée à 8% HT (soit 9,60% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et de celui des produits financiers nets encaissés, aux fins d'assurer l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la société, notamment :

- les frais de distribution des revenus ;
- les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires ;
- les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat ;
- les frais de gestion locative du patrimoine ;
- les cotisations à l'ASPIM et à l'AMF.

Demeurent à la charge de la S.C.P.I. les frais liés à l'existence de la société, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles ;
- les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents ;
- les primes d'assurance d'immeubles ;
- les frais d'expertise du patrimoine ;
- les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance ;
- les frais de mission du Commissaire aux Comptes ;
- la rémunération et les frais du dépositaire ;
- les frais relatifs aux impôts et aux taxes divers.

### • en cas de cession de parts :

- si la cession est effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L.214-73 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion CILOGER perçoit une commission égale à 4,15% HT (soit 4,98% taxes comprises au taux de TVA actuellement en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait, fixé pour l'année 2016 à 125,63 euros hors taxes, soit 150,76 euros taxes comprises au taux de la TVA actuellement en vigueur). Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année n - 1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 E de l'indice des prix à la consommation).

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

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

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

- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxe du montant hors taxe des travaux effectués, lorsque la SCPI réalise des travaux immobiliers. Lorsque les fonds proviennent de réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus ; ces commissions seront prises après accord du Conseil de Surveillance.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale ordinaire.

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

## CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### I - RÉGIME DES ASSEMBLÉES

#### A. Convocation

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

- le Conseil de Surveillance,

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

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



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

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

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

Avec cette convocation, sont envoyés aux associés, quinze jours au plus tard avant la tenue de cette assemblée, le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration et tous les autres documents prévus par les textes, et notamment, en cas d'Assemblée Générale Ordinaire annuelle :

- les comptes et annexes de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

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

## **B. Inscription de projets de résolution à l'ordre du jour**

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

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

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

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

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

## **C. Présence et représentation**

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

## **D. Vote par correspondance**

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

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été remis à la société avant la réunion de l'Assemblée conformément aux délais légaux.

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

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

## **E. Quorum**

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

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social ;
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide notamment des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance.

## **F. Majorité**

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.



### G. Consultation par correspondance

La Société de Gestion CILOGER peut consulter les associés par correspondance ou les appeler en dehors des assemblées générales à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'Assemblée Générale.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies par les conditions de quorum applicables aux Assemblées Générales ordinaires et de majorité définies aux paragraphes E et F.

## II - DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

### A. Répartition des bénéfices

La Société de Gestion CILOGER détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

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

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

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

- qu'un bilan, certifié par le Commissaire aux Comptes, fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

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

### B. Provision pour gros travaux

Une provision pour grosses réparations est dotée chaque exercice sur la base d'un plan d'entretien décennal, qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses pourvues. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir trois années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

## III - CONVENTIONS PARTICULIÈRES

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

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

## IV - DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

### A. Démarchage

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

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

Constitue également un acte de démarchage, quelle que soit la personne à l'initiative du démarchage, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation d'instruments financiers, en vue d'obtenir de leur part une souscription aux parts de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION et si les montants en cause correspondent à des opérations habituellement réalisées par cette personne conformément à l'article L.341-2 du code monétaire et financier.

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

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

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. L'article 11 des statuts d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION prévoit cette limitation.



Avant de formuler une offre portant sur la souscription de parts de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, le démarcheur doit s'enquérir de la situation financière de la personne démarchée, de son expérience et de son objectif en matière de placement ou de financement dans le respect des dispositions des articles L.341-12 et R341-16 du Code monétaire et financier. Le démarcheur communique à la personne démarchée, de manière claire et compréhensible, les informations qui lui sont utiles pour prendre sa décision et notamment :

- un exemplaire des statuts,
- un exemplaire de la présente note d'information,
- un bulletin de souscription,
- le dernier bulletin trimestriel,
- le dernier rapport annuel.

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

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

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à l'article L.341-16 I et II du Code monétaire et financier. Par contre, elles bénéficient, conformément à l'article L.341-16 IV du même Code, d'un délai de réflexion de quarante-huit heures en cas de démarchage réalisé au domicile des personnes démarchées, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation de produits, instruments et services financiers. Ce délai de réflexion court à compter du lendemain de la remise d'un récépissé établissant la communication à la personne démarchée des informations et documents ci-dessus mentionnés, et sera prorogé, s'il expire un samedi, dimanche ou jour férié ou chômé, au premier jour ouvré suivant.

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

## **B. Publicité**

La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-196 et 422-221 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, qui prévoient notamment que dans toute publicité doivent être indiqués :

- le numéro du Bulletin des annonces légales obligatoires dans lequel est paru la notice ;
- la dénomination sociale de la société ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des marchés financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement.

## **V - RÉGIME FISCAL**

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions fiscales ci-après exposées s'appliquent sous réserve d'éventuelles modifications à venir pouvant avoir une incidence dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

### **A. Régime fiscal applicable aux S.C.P.I.**

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code général des impôts, imposant le revenu entre les mains des associés.

La Société de Gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles ci-après exposées.

### **B. Revenu des parts des S.C.P.I.**

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

##### **a) Associé personne physique**

- Revenus fonciers de source étrangère

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus immobiliers perçus à l'étranger sont en principe imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont exonérés de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif. Cette règle signifie que le montant des revenus de source étrangère n'est pas compris dans l'assiette de l'impôt français, mais il entre en ligne de compte pour le taux de l'impôt.

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

- Revenus fonciers de source française

Pour leur part de bénéfices sociaux, les associés d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION sont assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif et aux prélèvements sociaux de 15,50% (depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012).

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa participation au revenu brut de la société, avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions, calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts. Ce revenu provient principalement des loyers et, à ce titre, entre dans la catégorie des revenus fonciers.

Il bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant, notamment, les frais réels de la société de gestion, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

→

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10.700 € appréciée annuellement et par déclaration. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de détenir ses parts pendant trois ans, décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts sont imputables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Les revenus fonciers sont déterminés par la société de gestion, l'associé n'ayant à déclarer que le montant indiqué sur le relevé individuel ci-dessus visé.

#### Régime dérogatoire du « Micro-foncier »

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, lorsque le montant du revenu foncier brut annuel, n'excède pas 15 000 €, le revenu imposable correspondant est fixé à une somme égale au montant de ces revenus diminués d'un abattement de 30%. Le revenu foncier brut annuel s'entend de l'ensemble des revenus bruts fonciers du foyer fiscal (montant du revenu brut foncier annuel perçu directement par l'ensemble des membres du foyer fiscal mais également de la quote-part de revenu brut annuel des sociétés dont l'un des membres du foyer fiscal est associé, à proportion de ses droits dans le bénéfice comptable).

La limite de 15 000 € est appréciée en tenant compte du revenu foncier brut annuel à proportion des droits de l'associé dans les bénéfices comptables de la SCPI. Le revenu imposable est déterminé en tenant compte de cette quote-part.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent à l'ensemble des revenus fonciers perçus par le foyer fiscal. Les contribuables concernés portent directement le montant du revenu brut annuel sur la déclaration prévue à l'article 170 du Code général des impôts.

Ce régime n'est pas applicable aux associés qui ne sont pas propriétaires d'un immeuble donné en location nue, ainsi qu'aux associés de SCPI dites « fiscales » qui donnent en location un immeuble visé aux a, b, c de l'article 32 du Code général des impôts ou qui font l'objet de la déduction au titre de l'amortissement prévu à l'article 31 bis du Code général des impôts.

L'année au cours de laquelle le seuil de 15 000 € est dépassé ou celle au titre de laquelle l'une des exclusions mentionnées ci-dessus est applicable, le revenu foncier net est déterminé dans les conditions prévues pour le régime réel d'imposition définies au paragraphe précédent.

Les contribuables qui souhaitent renoncer au bénéfice du régime Micro-foncier peuvent opter pour la détermination de leur revenu foncier net dans les conditions prévues pour le régime réel d'imposition.

L'option est exercée pour une période de trois ans dans le délai prévu pour le dépôt de la déclaration mentionnée à l'article 170 du Code général des impôts de la

première année au titre de laquelle elle s'applique. Irrévocable durant cette période, elle est valable tant que l'associé reste de manière continue dans le champ d'application du Micro-foncier.

#### • Produits financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les intérêts issus des placements financiers seront soumis au barème de l'impôt sur le revenu, l'option au prélèvement libératoire étant supprimée. Un acompte sera prélevé à la source au taux de 24%, et sera imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, il est restitué. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2013 sera imputable sur l'impôt dû en 2014 à raison des revenus perçus en 2013. Toutefois, les contribuables percevant moins de 2 000 euros d'intérêts financiers dans l'année seront imposés au taux forfaitaire de l'acompte, qui conservera de ce fait un caractère libératoire. Les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (contribuables soumis à imposition commune) peuvent demander à être dispensés du prélèvement.

Les produits financiers bruts :

- sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au barème progressif de l'impôt sur le revenu,
- sont soumis aux prélèvements sociaux en vigueur. La Loi de financement de la Sécurité Sociale 2007 a généralisé le paiement à la source des prélèvements sociaux (15,5% depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012) à tous les produits de placement à revenu fixe, quel que soit le régime d'imposition, lorsque l'établissement payeur de ces produits est établi en France. Cette réforme s'applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et concerne notamment les Titres de Créances Négociables, sur lesquels est placée la trésorerie de la SCPI.

#### b) Associé personne morale

Si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts.

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

#### a) Associé personne physique

- Associés soumis à l'impôt sur le revenu et domiciliés en France

Les plus-values réalisées lors de la cession de parts de SCPI sont soumises au régime d'imposition des particuliers lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques ou par des sociétés qui relèvent des articles 8 à 8 ter du Code Général des Impôts.



Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, les plus-values réalisées par les associés lors de la cession à titre onéreux de leurs parts de SCPI sont, en application des articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 34,5% (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013), dont 15,5% de prélèvements sociaux, suivant les modalités décrites ci-après\* :

- le montant de la plus-value brute sera diminué, d'un abattement relatif à l'impôt sur le revenu de :
  - 6% par année de détention entre 6 ans et 21 ans,
  - 4% pour la 22<sup>ème</sup> année.
- L'exonération d'impôt sur le revenu sera ainsi nulle jusqu'à 5 ans, de 30% au bout de 10 ans, de 60% au bout de 15 ans et totale au bout de 22 ans.
- Le montant de la plus-value brute sera parallèlement diminué, d'un abattement relatif aux prélèvements sociaux de :
  - 1,65% par année de détention entre 6 ans et 21 ans,
  - 1,60% pour la 22<sup>ème</sup> année de détention révolue,
  - 9% par année au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention soit de 23 à 30 ans.

Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.
  - en cas de cession en bloc de tout ou partie des parts d'une même SCPI, il convient de déterminer de manière distincte la plus-value brute ou la moins-value brute afférente à chacune de ces parts. Il est admis dans cette situation que la ou les moins-values brutes, réduites à partir de la cinquième année de détention, s'imputent sur la ou les plus-values réalisées sur les autres parts de la même SCPI par le même associé.

*\* Pour les cessions intervenant du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 août 2014, un abattement exceptionnel de 25% est appliqué pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux des plus-values résultant de la seule cession de logements ou de droits s'y rapportant, toutefois les cessions de titres de sociétés ou d'organismes à prépondérance immobilière ou de droits assimilés telles que les SCPI ne bénéficient pas de l'abattement exceptionnel de 25%.*

Lors des cessions de gré à gré, la déclaration de plus-value et le règlement de l'impôt sont faits par le cédant auprès du centre des impôts dont il dépend dans le délai d'un mois à compter de la cession.

Lors des demandes de retrait de parts effectuées auprès de la société de gestion, les cédants donnent pouvoir à la société de gestion CILOGER pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt et des prélèvements sociaux correspondants par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

- Associés personnes physiques non domiciliés en France

Sous réserve des conventions internationales, les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code Général des Impôts sont soumises à un prélèvement d'un tiers sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession de parts de SCPI. Par exception, le taux de prélèvement est fixé à 19% pour les seules personnes physiques et les associés personnes physiques de sociétés de personnes résidents d'un État membre de la Communauté Européenne, qu'ils soient ou non ressortissants de la Communauté Européenne. A compter du 17 août 2012, les contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles à ce prélèvement, soit au total 15,5%) sont également dues par les contribuables domiciliés hors de France. Une taxe additionnelle est applicable aux plus-values nettes imposables excédant 50 000 euros, cette taxe additionnelle étant recouvrée à un taux compris entre 2% et 6% en fonction du montant de la plus-value.

Lors de cessions de gré à gré, la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt sont déposés, au nom et pour le compte du cédant, par un représentant désigné, auprès du service compétent dans le délai d'un mois à compter de la cession.

Lors des demandes de retrait de parts effectuées auprès de la société de gestion, et si, soit le montant de la cession est inférieur à 150 000 €, soit les parts vendues sont détenues depuis plus de 15 ans, le cédant n'a pas à désigner un représentant accrédité, il peut donner mandat à la société de gestion CILOGER pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt et des prélèvements sociaux correspondants par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent toutefois personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Lors des demandes de retrait de parts effectuées auprès de la société de gestion pour des montants supérieurs à 150 000 € ou si les parts cédées sont détenues depuis moins de 15 ans, l'associé personne physique non domicilié en France sera tenue de désigner un représentant accrédité qui ne pourra être la société de gestion CILOGER.

#### b) Associés soumis à l'impôt sur les sociétés

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu.

Les associés soumis à l'impôt sur les sociétés sont imposés, au titre des plus-values réalisées dans le cadre de cessions de parts de SCPI, sur leur déclaration de résultats.



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

Dans le cas de cessions d'immeubles par la SCPI :

- lorsque le montant de la cession, appréciée opération par opération, est inférieur à 15 000 €, aucune plus-value n'est imposable ;
- lorsque le montant de la cession est supérieur à 15 000 €, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value imposable, majoré :
  - des frais d'acquisition limitativement énumérés et retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire fixé à 7,5% du prix d'acquisition,
  - des dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'améliorations retenues soit pour leur montant réel, soit forfaitairement au-delà de la cinquième année de détention à 15% du prix d'acquisition.

Comme dans les cas de cessions de parts, la plus-value brute est réduite par différents abattements :

- le montant de la plus-value brute sera diminué, d'un abattement relatif à l'impôt sur le revenu de :
  - 6% par année de détention entre 6 ans et 21 ans,
  - 4% pour la 22<sup>ème</sup> année.
- l'exonération d'impôt sur le revenu sera ainsi nulle jusqu'à 5 ans, de 30% au bout de 10 ans, de 60% au bout de 15 ans et totale au bout de 22 ans.
- le montant de la plus-value brute sera parallèlement diminué, d'un abattement relatif aux prélèvements sociaux de :
  - 1,65% par année de détention entre 6 ans et 21 ans,
  - 1,60% pour la 22<sup>ème</sup> année de détention révolue,
  - 9% par année au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention soit de 23 à 30 ans.

Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :

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

Ce régime est susceptible d'être modifié par de nouvelles dispositions fiscales pouvant entrer en vigueur en 2014.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire, dans un délai d'un mois, pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

L'impôt sur les plus-values correspondant sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI par prélèvement sur le produit de la vente des immeubles.

Les associés non soumis à l'impôt sur le revenu demeurent imposés, au titre des plus-values réalisées dans le cadre de cessions d'actifs par la SCPI, sur leurs déclarations de résultats.

### 4. Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation des moins-values sur cessions de parts ou cessions d'immeubles n'est possible, tant sur les plus-values de même nature que sur le revenu global. Il n'existe par

ailleurs aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

### 5. Prélèvements sociaux

- Les prélèvements sociaux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014 s'appliquant aux revenus fonciers et produits financiers ainsi qu'aux plus-values mobilières et immobilières, se décomposent ainsi : la Contribution Sociale Généralisée (CSG), au taux de 8,2% ;
- La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS), au taux de 0,5% ;
- Le Prélèvement Social de 4,5% ;
- La Contribution Additionnelle au prélèvement social sur les revenus du patrimoine et les produits de placements de 0,3% ;
- Le Prélèvement de solidarité au taux de 2%.

Conformément à la réglementation en vigueur, les prélèvements sociaux sont prélevés par l'intermédiaire de la société de gestion.

## **VI - MODALITÉS D'INFORMATION**

### A. Le rapport annuel

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

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

### B. Bulletins trimestriels d'information

Le bulletin trimestriel contient notamment :

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

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

Le bulletin trimestriel transmis par voie postale, pourra également être communiqué aux associés, qui le souhaitent, par voie électronique sur simple demande des associés.

# CHAPITRE V - ADMINISTRATION - CONTRÔLE INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

## I - LA SOCIÉTÉ

**Dénomination sociale :** ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION.

**Nationalité :** française.

**Siège social :** 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS.

**Forme :** Société civile de placement immobilier autorisée à faire offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.231-8 à L.231-21, D214-32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par ses statuts.

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

**Numéro du Registre du commerce et des sociétés :** 342.977.311 RCS PARIS.

**Durée :** la durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 18 novembre 2086, sous réserve des cas de dissolution anticipée prévus aux statuts.

**Objet social :** Conformément aux articles L214-114 et L214-115 du Code monétaire et financier, la S.C.P.I. 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'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

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

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

**Capital social :** le capital social est de 265 120 540 €. Il est composé de 576 349 parts d'une valeur nominale de 460 € détenues par 19 872 associés.

**Capital social maximum :** 306 279 360 € (décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 novembre 2013).

## II - SOCIÉTÉ DE GESTION : CILOGER

La gestion d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION est assurée statutairement par la Société de Gestion CILOGER.

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

**Date de création :** 23 février 1984

**Siège social :** 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS

**Direction et bureaux administratifs :** 43 avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16

**Nationalité :** française

**Forme juridique :** Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

**Numéro du Registre du commerce et des sociétés :** 329.255.046 RCS PARIS

**Code APE :** 6612Z

**Capital :** 450 000 €

**Répartition du capital :**

- 89,96% SF 2 (filiale de LA BANQUE POSTALE)
- 10,00% CNP ASSURANCES
- 0,04% Autres personnes physiques et morales

**Membres du Directoire**

- Madame Isabelle ROSSIGNOL, Président
- Monsieur Tristan MAHAUT
- Monsieur Philippe SILVA

**Membres du Conseil de Surveillance**

- Monsieur Alain BROCHARD, Président du Conseil
- Monsieur Daniel ROY, Vice-président du Conseil
- Madame Elisabeth SABBAAH
- Monsieur François BOISSEAU
- Monsieur Olivier COLONNA D'ISTRIA
- Monsieur Vincent PENIN
- CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
- SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

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

Agrément GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 - Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

→

### III - CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

#### A. Attributions

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister et de contrôler la société de gestion dans ses tâches de gestion, il contrôle ses actes ; il opère à toutes époques de l'année les vérifications et contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utile à l'accomplissement de sa mission et en particulier de visiter tout immeuble ;
- de présenter chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

#### B. Composition

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

Le Conseil de Surveillance nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2015 se compose actuellement comme suit :

- Monsieur Philippe ABEL, retraité, ancien cadre du réseau des Caisses d'Épargne, Président du Conseil de Surveillance,
- HSBC ASSURANCES VIE, membre du Conseil,
- Monsieur Jacques MORILLON, investisseur immobilier privé, et ancien ingénieur et directeur de projets industriels, membre du Conseil,
- Monsieur Jean Paul MULLER, retraité, membre du Conseil,
- Monsieur Guillaume JAN, Banquier-Conseil en fusions-acquisitions, membre du Conseil,
- Monsieur Hubert MARTINIER, Conseiller en investissement financier, membre du Conseil,
- SCI AVIP S.C.P.I. SELECTION, Société Civile Immobilière, groupe Allianz, membre du Conseil,
- Monsieur Olivier BLICQ, Salarié de l'inspection du travail, Gérant de plusieurs SCI,
- Monsieur Jean-Claude FINEL, Responsable pôle juridique au ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie.

#### C. Durée du mandat, renouvellement

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

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

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

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont rééligibles.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination.

### IV - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes titulaire de la Société réélu par les associés au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION qui s'est tenue le 21 juin 2012 est le cabinet DELOITTE ET ASSOCIÉS, 185 avenue Charles de Gaulle - 92524 Neuilly-sur-Seine. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Le cabinet BEAS, 7-9 villa Houssay 92200 - Neuilly-sur-Seine a été élu en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant par l'Assemblée Générale du 21 juin 2012. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### V - EXPERT IMMOBILIER

Conformément aux dispositions de l'article 14 du décret du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, la société CREDIT FONCIER EXPERTISE a été renouvelée par l'Assemblée Générale du 19 juin 2015 en qualité d'expert immobilier d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, CREDIT FONCIER EXPERTISE - 19, rue des Capucines - 75002 Paris.

Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

### VI - DÉPOSITAIRE

Conformément à l'article L214-24-8 du Code monétaire et financier, la société de gestion a nommé en date du 23 mai 2014, la Société Générale Securities Services en qualité de dépositaire de la SCPI, Société Générale Securities Services 1-5 rue du Débarcadère - 92700 COLOMBES.

### VII - RELATION CLIENTS

Monsieur Stéphane SEBBAN, Responsable de la gestion du passif est chargé de la relation avec les associés. Adresse : 43 avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16. Email : stephane.sebban@ciloger.com ou : aurelia.delahaye@ciloger.com Téléphone : 01 56 88 92 79.

### VIII - INFORMATION

Monsieur Didier DEGRAEVE, Directeur de la communication.

### IX - PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

Madame Isabelle ROSSIGNOL, Président du Directoire de CILOGER.

#### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I. n° 15-01 en date du 06 février 2015.

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.

# STATUTS



## TITRE I

### FORME - OBJET DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

#### ARTICLE 1 - FORME

La société objet des présentes, est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23 et R214-143-1, L231-8 à L231-21, D214-32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

#### ARTICLE 2 - OBJET

Conformément aux articles L2144-114 et L214-115 du Code monétaire et financier, la S.C.P.I. 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'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

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

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

#### ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La société prend la dénomination sociale de « ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ».

#### ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 75116 - 43/47 avenue de la Grande Armée.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la Société de Gestion.

#### ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

## TITRE II

### CAPITAL SOCIAL – PARTS

#### ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

Suite à l'augmentation de capital clôturée le 31 décembre 2015, le capital social est fixé à deux-cent soixante-cinq millions cent-vingt mille cinq-cent quarante euros (265 120 540 €) divisé en cinq-cent soixante-seize mille trois-cent quarante-neuf (576 349) parts d'une valeur nominale de quatre-cent soixante euros (460 €) chacune, entièrement libérées.

#### ARTICLE 7 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

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

Les associés délèguent par les présents statuts mandat à la société de gestion :

- de procéder à chaque augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera conformément aux dispositions du présent article,
- de réduire le montant de l'augmentation de capital en cours aux conditions qu'elle déterminera conformément aux dispositions du présent article,
- de clôturer chaque augmentation de capital sans préavis,
- de constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités nécessaires, procéder à la modification corrélative des statuts, régler les frais d'enregistrement sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

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

Le capital social maximum a été porté de cent soixante-seize millions deux cent soixante-dix-neuf mille trois cent soixante euros (176 279 360 €) à trois cent six millions deux cent soixante-dix-neuf mille trois cent soixante euros (306 279 360 €). La société de gestion est investie des pouvoirs nécessaires pour décider et réaliser l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, pour le porter à son maximum, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque de l'atteindre dans un délai déterminé.

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

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

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

#### ARTICLE 8 - LIBÉRATION DES PARTS ET MINIMUM DE SOUSCRIPTION

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

Chaque nouvel associé doit souscrire un minimum de trois parts.



## ARTICLE 9

### 1 - Représentation des parts

Les parts sont essentiellement nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

### 2 - Prix des parts

En dehors des périodes d'augmentation de capital, le prix de cession des parts est établi dans les conditions suivantes :

1. S'agissant des cessions directes entre vifs, c'est à dire des cessions n'intervenant pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, le prix est négocié entre les parties ;
2. S'agissant des cessions intervenant dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, le prix des parts résulte de la confrontation de l'offre et de la demande, tel qu'établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

## ARTICLE 10 - TRANSMISSION DES PARTS

### 1 - Cession directe entre vifs

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

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

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

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

Tout Associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de Gestion pour ses parts, ou une partie seulement de ses parts.

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

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

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

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L.214-93 1 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.

### 3 - Transmission par décès

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

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoints, doivent justifier de leurs qualités dans les trois mois du décès par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

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

## ARTICLE 11 - DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

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

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

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 associés.

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

→

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

#### **ARTICLE 12 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

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

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

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

#### **ARTICLE 13 - RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ**

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

### **TITRE III**

## **ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE ET INFORMATION DES ASSOCIÉS**

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

La société est administrée par une Société de Gestion. La société CILOGER, Société Anonyme au capital de quatre cent cinquante mille euros (450.000 €), dont le siège social est à PARIS 16<sup>ème</sup>, 43/47 avenue de la Grande Armée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329.255.046 est désignée comme gérante statutaire pour la durée de la société.

La Société de Gestion a reçu l'agrément GP 07000043 délivré le 10 juillet 2007 par l'Autorité des marchés financiers.

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

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

#### **ARTICLE 15 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

Toutefois, la faculté pour la Société de Gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'Assemblée Générale.

La Société de Gestion après avoir présenté les conditions de l'opération, ne pourra céder tout bien immobilier, qu'après avoir demandé l'avis du Conseil de surveillance.

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

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

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

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

#### **ARTICLE 17 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La Société de Gestion prend en charge les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel, exposés pour l'administration de la société, et la « gestion normale » des biens sociaux telle qu'elle est définie par la réglementation actuelle. Tous les autres frais sont supportés par la société.

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

- de souscription, fixée à 7,75% hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;
- de gestion, fixée à 8% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la SCPI, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux<sup>(1)</sup> ;
- de cession de parts :
  - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra

→

à titre de frais de dossier, un forfait de 122,30 euros hors taxes pour l'année 2014. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation) ;

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de 4,15% hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement).

Ces frais de cession de parts sont à la charge de l'acquéreur.

- D'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :
  - une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
  - une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, hors droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.
- De suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxe du montant hors taxe des travaux effectués, lorsque la SCPI réalise des travaux immobilisés. Lorsque les fonds proviennent de réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus ; ces commissions seront prises après accord du Conseil de Surveillance.

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

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-7106 du Code monétaire et financier.

(1) *Sont couverts par cette commission, les frais relatifs à la gestion de la société, notamment :*

- les frais de distribution des revenus,
- les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires,
- les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier des associés, de bureau et de secrétariat,
- les frais de gestion locative du patrimoine,
- les cotisations à l'ASPIM et à l'Autorité des marchés financiers.

*Demeurent à la charge de la S.C.P.I, les frais liés à l'existence de la société, notamment :*

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles,
- les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents,
- les primes d'assurances d'immeubles,
- les frais d'expertise du patrimoine,
- les frais de convocation et de tenue des Assemblées Générales et des réunions du Conseil de Surveillance,
- les frais de mission du Commissaire aux Comptes,
- la rémunération et les frais du Dépositaire.

## ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 1 - Nomination

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

Le Conseil de Surveillance est composé d'un maximum de neuf (9) membres.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant la tenue de l'Assemblée. 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.

Le règlement intérieur s'impose aux membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont rééligibles.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination.

En cas de vacance par démission, décès d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, et quel que soit le nombre de conseillers restant en poste, le Conseil a la possibilité de procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale, laquelle devra nommer un nouveau membre. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour trois ans.

### 2 - Organisation – Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme un Président choisi parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de son mandat de conseiller. Le Président du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat, est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain Conseil de Surveillance, suivant la date anniversaire de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.

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

Le Conseil peut nommer à chaque séance un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

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 ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

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

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

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 ou 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 par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la société.

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

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister et de contrôler la Société de Gestion dans ses tâches de gestion, il contrôle ses actes ; il opère à toutes époques de l'année les vérifications et contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utile à l'accomplissement de sa mission et en particulier de visiter tout immeuble.
- de présenter chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

### **4 - Responsabilité**

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

### **5 - Rémunération**

Les indemnités sont fixées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit, en outre, au remboursement sur justification, de leurs frais de déplacement exposés pour répondre aux convocations.

### **ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes et leurs suppléants.

Les commissaires aux comptes exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi.

Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales. Ils sont toujours rééligibles. Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

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

### **ARTICLE 20 - DÉPOSITAIRE**

#### **1. Nomination du Dépositaire**

La société de gestion nomme un dépositaire unique.

#### **2. Mission du Dépositaire**

Dans les conditions fixées par le Règlement général de l'autorité des marchés financiers et l'article L.214-24-8 du Code monétaire et financier, le dépositaire veille à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs ou en leur nom lors de la souscription de parts ou d'actions de la SCPI aient été reçus.

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

Le Dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI. Le Dépositaire :

- 1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
- 2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
- 3° Exécute les instructions de la SCPI ou de sa société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;



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

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

## TITRE IV ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### ARTICLE 21 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

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

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a. par le Conseil de Surveillance,
- b. par le ou les commissaires aux comptes,
- c. par un mandataire désigné en justice, 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,
- d. par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées « d'extraordinaire » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et « d'ordinaire » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

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

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

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

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant de la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés, il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE 22 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve, ou redresse les comptes, statue sur l'affectation et la répartition des bénéficiaires et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15.

Elle nomme le ou les experts externes en évaluation pour cinq ans.

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

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

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

→

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été remis à la société avant la réunion de l'Assemblée selon les délais légaux. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Si le quorum n'est pas atteint, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

#### **ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société. Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation et de la réduction du capital,
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été remis à la société avant la réunion de l'Assemblée selon le délai conforme à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 20 juillet 1994. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

#### **ARTICLE 24 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

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

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

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

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

#### **ARTICLE 25 - COMMUNICATIONS**

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle.

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

Tout associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique la brochure contenant l'ensemble des documents légaux d'information.

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

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

D'autre part, à 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, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan et les comptes.

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

- bilan,
- compte de résultat,
- annexe,
- inventaires,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- les rémunérations globales de gestion.

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

## TITRE V INVENTAIRE - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

### ARTICLE 26 - EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice social pourra avoir une durée supérieure à 12 mois qui ne pourra excéder 18 mois.

### ARTICLE 27 - ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

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

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de Commerce.

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

La valeur réévaluée se substitue à la valeur d'entrée au bilan lorsqu'une société civile de placement immobilier (S.C.P.I.) utilise la faculté ouverte à l'article L.214-110 du Code monétaire et financier. La réévaluation doit alors porter sur l'ensemble des immeubles locatifs.

La dépréciation des immeubles locatifs peut être présentée au bilan dans des cas exceptionnels affectant un ou des immeubles spécifiques.

Pour l'établissement des comptes annuels, les immeubles locatifs inscrits à l'actif du bilan font l'objet d'un plan d'amortissement fondé sur la constatation d'une dépréciation effective résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice. Elle est tenue d'appliquer le plan comptable particulier suivant les modalités fixées par l'arrêté du 26 avril 1995.

Sont imputées sur la prime d'émission : les commissions de souscription, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la S.C.P.I., ainsi que les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la T.V.A non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes, sauf en cas de modification de la réglementation.

### ARTICLE 28 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes

à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 12 des statuts.

## TITRE VI DISSOLUTION - LIQUIDATION

### ARTICLE 29 - DISSOLUTION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire. La société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

### ARTICLE 30 - LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

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

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

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

## TITRE VII CONTESTATIONS

### ARTICLE 31 - CONTESTATIONS

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

### Élection de domicile

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



**ATOUT PIERRE**  
DIVERSIFICATION

Société Civile de Placement Immobilier  
Au capital de 265 120 540 euros  
Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS  
342.977.311 R.C.S. Paris  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)