# SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Note d'information
Statuts

AEW CILOGER

ÉDITION MAI 2019

La SCPI Atout Pierre Diversification
FranceSCPI.com

# Sommaire

**NOTE D'INFORMATION** 3

**AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR - FACTEURS DE RISQUES** 3

**MAINTIEN DE LA FORME DE LA SCPI** 4

Restriction de commercialisation 4
1. Renseignements généraux sur les fondateurs et historique 4
2. Politique générale d'investissement de la société 4
3. Capital 5
4. Responsabilité des associés 6

Chapitre 1 - Conditions générales de souscription des parts 6
1. Parts sociales 6
2. Modalités de souscription et de versement 6
3. Conditions de souscription à compter du 1er mai 2019 6

Chapitre II - Modalités de sortie 7
1. Retraits 7
2. Cessions 7

Chapitre III - Frais 9

Chapitre IV - Fonctionnement de la société 10
1. Régime des Assemblées 10
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux 11
3. Conventions particulières 11
4. Démarchage et publicité 12
5. Régime fiscal 12
6. Modalités d'information 14

Chapitre V - Administration - Contrôle - Information de la société 15
1. La société 15
2. Société de Gestion AEW Ciloger 15
3. Conseil de Surveillance de la SCPI 16
4. Commissaires aux Comptes 16
5. Expert immobilier 16
6. Dépositaire 16
7. Relation clients 16
8. Information 16
9. Personne assumant la responsabilité de la note d'information 16

**STATUTS** 17

Mise à jour 1er mai 2019

# SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

## Société Civile de Placement Immobilier

## Note d'information

### AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR - FACTEURS DE RISQUES

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

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

**Le risque de marché (risque immobilier) :** les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.
Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. À ce titre, ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION investit principalement en immeubles de 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.

**Le risque lié à la liquidité :** c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ne garantit pas la revente des parts.
La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.
D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.
Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

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

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect). Elle peut, dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 50 millions d'euros, utiliser, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI, la trésorerie disponible, des facilités de caisse, et des emprunts.
Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

- Levier selon méthode brute : 104%**
- Levier selon méthode engagement : 106%**

La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en des dépôts à terme, des dépôts à vue, des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du Code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'une notation (ou « rating ») minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**Le risque de contrepartie :** c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.
À cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.
La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

*** La Société de Gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par l'Assemblée Générale, (ii) un scénario de baisse maximum de la valeur des actifs immobiliers de 50% et (iii) une couverture totale de l'endettement. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'Assemblée Générale.*

## MAINTIEN DE LA FORME SCPI

Conformément à l'article L214-119 du Code monétaire et financier, la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION a soumis au vote des associés à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2011 la proposition de sa transformation en OPCI.

Ladite Assemblée a refusé la transformation de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION en OPCI et a donc décidé de maintenir le statut SCPI.

## 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 AEW 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 AEW 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 États-Unis d'Amérique.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'Assemblée Générale du 20 juin 2014 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.

## 1.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 1er 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.

## 2.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'État ainsi qu'à des avances en compte courant.

Au 31 décembre 2017, le patrimoine d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION se compose de 95 immeubles d'une valeur de 362 700 222 € répartis à 75% en Ile-de-France et 18% en province et 7% en Belgique pour une superficie totale de 170 980 m².
Le patrimoine est composé de bureaux et de locaux d'activités à hauteur de 71% et de murs de commerces à hauteur de 29%.

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.

## 3.CAPITAL

### CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

A la date de l'insertion de la clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI, le capital social effectif est fixé à la somme de 265 120 540 euros divisé en 576 349 parts de 460 euros chacune.

### CAPITAL SOCIAL MINIMUM

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

### CAPITAL SOCIAL MAXIMUM

Le capital social maximum qui est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues, est fixé à six cent millions d'euros (600 000 000 €).

Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire ou par la société de gestion sur autorisation des associés donnée en assemblée générale extraordinaire.

### VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la société de gestion à l'occasion de la clôture de chaque exercice social. De par sa nature, le capital social effectif est variable.

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

De ce fait le capital effectif de la société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les anciens ou nouveaux associés, ou de diminution par suite des retraits des associés entraînant la reprise totale ou partielle des apports effectués par eux.

Le capital effectif et libéré de la société ne pourra toutefois tomber, par suite des retraits, au-dessous d'une des limites suivantes :
- d'une part, une somme égale à 90% du dernier capital social effectif constaté par la Société de Gestion et approuvé par la dernière Assemblée Générale Ordinaire précédant le retrait ;
- d'autre part 10% du montant du capital statutaire précisé à l'article 6 des statuts.

Conformément à la règlementation, il est rappelé qu'il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre des demandes de retraits prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

### SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

La Société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, courriel), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit leur nombre ou le pourcentage de parts de la SCPI qu'elle représentent.

Cette décision entraîne :
- l'annulation des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93-I du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie au chapitre II ci-après.

### RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, courriel), dès lors qu'elle constate, au cours de trois confrontations consécutives, que le prix d'acquisition payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, c'est-à-dire dans une fourchette de plus ou moins 10% par rapport à la valeur de reconstitution de la part.

Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après six confrontations consécutives au cours desquelles le prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrit dans les limites légales ci-dessus, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier, courriel).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :
- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts sur le marché secondaire,
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix d'acquisition (soit le prix d'exécution majoré des droits et commissions) constatés au cours des confrontations prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, dans le respect des textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.
  Il est rappelé que les retraits de parts demandés à la Société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

**Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).**

### 4.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 1

## CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1.PARTS SOCIALES

#### A. VALEUR NOMINALE

La valeur nominale de la part est 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 au 1er jour du 5e mois suivant la souscription des parts.

### 2.MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Il est rappelé que la loi américaine « Dodd Franck » promulguée en juillet 2011 impose à AEW 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 AEW 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 États-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 trois 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 document d'informations clés.
- le rapport annuel du dernier exercice social.
- le bulletin semestriel en vigueur à la date de souscription.

Les souscriptions sont constatées par le bulletin de souscription susvisé, 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'EPARGNE, auprès des guichets de LA BANQUE POSTALE et de BPE filiale de La Banque Postale, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités par AEW Ciloger ou directement auprès d'AEW 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 cinq (5) parts.

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

### À COMPTER DU 1ER MAI 2019

En cas d'augmentation du capital social statutaire, avant toute mesure de publicité en vue de la souscription aux parts nouvelles et avant toute souscription à ces parts, l'émission des parts nouvelles fait l'objet d'une information publiée sur le site internet d'AEW Ciloger, quinze jours avant la date d'ouverture de la souscription.

Selon les mêmes modalités, une information est établie et publiée lors de tout changement des conditions de souscription ou de retrait (prix, jouissance).

Sur la base des comptes établis au 31 décembre 2018, des expertises et actualisations réalisées par l'expert immobilier de la SCPI ainsi que de la politique arrêtée avec le conseil de surveillance, il a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 214-94 du Code monétaire et financier de fixer le prix de souscription de la part, à compter du 1er mai 2019, à la somme de 900 euros par part, décomposé comme suit :

#### PRIX DE SOUSCRIPTION

| | |
|---|---|
| Valeur nominale : | 460,00 € |
| Prime d'émission : | 440,00 € |
| Prix de souscription : | 900,00 € |

Ce prix s'entend net de tout autre frais.

Commission de souscription par part : 8,00% TTC du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,50% TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements.

Date d'entrée en jouissance des parts : 1er jour du cinquième mois suivant la souscription des parts.

Valeurs significatives du patrimoine au 31 décembre 2018 soumises à l'approbation de l'assemblée générale du 17 juin 2019 :

| | |
|---|---|
| • Valeur comptable par part : | 680,99 € |
| • Valeur de réalisation par part : | 800,61 € |
| • Valeur de reconstitution par part : | 936,74 € |

L'écart entre le prix de souscription fixé par la Société de Gestion à 900 € et la valeur de reconstitution arrêtée au 31/12/2018 s'inscrit donc dans la fourchette légale de +/– 10% de la valeur de reconstitution soit – 3,92%.

## CHAPITRE 2

## MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se retirer de la société a le choix entre :

a) le remboursement de ses parts (le retrait doit être demandé à la société de gestion) dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital social (retrait par annulation des parts), auquel se substituerait, dans le cas de blocage des retraits et dans les conditions ci-après, la cession de ses parts par l'intermédiaire du registre des ordres qui serait tenu au siège de la société ;

b) la vente directe de ses parts, en trouvant lui-même un acquéreur).

### 1.RETRAITS

#### MODALITÉS DU RETRAIT

Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts à condition que l'exercice de ce droit ne fasse pas tomber le capital social effectif au-dessous de l'une des deux limites suivantes :

- 90% du dernier capital social effectif constaté par la société de gestion et approuvé par la dernière assemblée générale ordinaire précédant le retrait,
- 10% du capital statutaire.

La SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ayant opté pour la variabilité du capital, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre de retrait et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion.

Les demandes de retrait sont accompagnées des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement du retrait. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique, dans la mesure où il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait interviendra sous 30 jours maximum.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminuée de la commission de souscription en vigueur.

Valeur de retrait d'une part à compter du 1er mai 2019.

Si la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 830,20 euros par part détaillé comme suit :

| | |
|---|---|
| • Prix de souscription | 900,00 € |
| • Commission de souscription HT : | 69,80 € |
| • Pro rata de TVA non récupérable : | 2% |
| • Valeur de retrait : | 830,20 € |

#### EFFET DU RETRAIT

La compensation des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts compensées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au dernier jour du mois au cours duquel la cession ou le retrait a lieu.

#### FONDS DE REMBOURSEMENT

Pour améliorer la fluidité des retraits, la société de gestion peut décider de convoquer une assemblée générale ordinaire des associés en proposant la création et la dotation d'un fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. Le fonds de remboursement ainsi créé est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.

**Le fonds de remboursement n'étant ni créé ni doté à la date d'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la présente note d'information, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.**

Après création et dotation de ce fonds, et si, à l'issue d'un délai de trois mois, les demandes de souscription ne permettent pas d'assurer le retrait des associés, la société de gestion les remboursera par prélèvement sur le fonds de remboursement.

Le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, sur rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

#### BLOCAGE DES RETRAITS

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait 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.

L'inscription d'ordres de demandes de retraits depuis plus de douze mois sur le registre des ordres constituerait une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier et emporterait la suspension des demandes de retrait.

### 2.CESSIONS

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

D'autre part, en cas de blocage des retraits, comme indiqué au paragraphe précédent la société de gestion peut proposer en assemblée générale l'organisation d'un marché secondaire organisé dans les conditions fixées par l'Autorité des Marchés Financiers et en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

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

## MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

• Pièces à envoyer à la société

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. Néanmoins les associés ont la possibilité de demander le remboursement de leur apport dans le cadre de la variabilité du capital.

• 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 128,03 € TTI pour l'année 2018. Ce montant est indexé le 1er 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), et est publié dans le bulletin semestriel d'information en début d'année civile.

À ces frais s'ajoutent les droits d'enregistrement qui s'élèvent à 5% du prix de cession hors frais.

## CESSIONS EFFECTUÉES 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 d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

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.

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

A réception, la société de gestion AEW Ciloger 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 AEW 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 AEW Ciloger, de la mainlevée du nantissement.

• Transmission des ordres d'achat et de vente

La vente ou l'achat de parts peut également être effectuée en adressant directement à la société de gestion AEW 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 de retrait et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion :

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

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Les ordres doivent présenter les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement n° 2001-06 de la Commission des Opérations de Bourse (devenue l'Autorité des marchés financiers) relatif aux sociétés civiles de placement immobilier.

Pour participer au prochain fixing (définition au paragraphe « Confrontation et prix d'exécution ») les ordres d'achat et de vente doivent être réceptionnés par la Société 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 formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles auprès de la société de gestion AEW Ciloger.

• Modification des ordres

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés au moyen d'un formulaire spécifique.

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

La société de gestion AEW Ciloger demande une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. L'inscription de l'ordre d'achat sur le registre des ordres est subordonnée à cette couverture.

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. Ce compte ne porte pas intérêt.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, en cas d'inexécution totale ou partielle 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 sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts (« le fixing »). Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

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

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la société de gestion AEW 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 voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin semestriel, auprès de la société de gestion et du site Internet www.aewciloger.com

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

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

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

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

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix directement auprès de la société de gestion (téléphone : 01 78 40 33 03) et le lendemain sur le site Internet www.aewciloger.com

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

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la 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 (01 78 40 33 03), soit par l'intermédiaire du site Internet www.aewciloger.com

• 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.

## BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

• Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la société de gestion AEW Ciloger 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 AEW Ciloger 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 AEW Ciloger 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 AEW Ciloger 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.

## EFFETS DES CESSIONS

Le vendeur perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

# CHAPITRE 3

# FRAIS

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

• **une commission de souscription**, fixée à 8% TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,50 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50 % TTC à la recherche des investissements.

• **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 ; étant précisé que s'agissant des actifs détenus de manière indirecte par la SCPI via des participations non gérées par la société de gestion, la rémunération de la société de gestion sera prévue par une convention conclue avec la SCPI, dans le cadre de la procédure prévue par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, fixant ladite rémunération dans la limite maximale de la commission de gestion prévue ci-dessus.

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 :**

- pour toute mutation à titre gratuit et toute cession directe, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier un forfait de 128,03 euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts) pour l'année 2018. Ce montant est indexé le 1er 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), et est publié dans le bulletin semestriel d'information en début d'année civile ;

- si la cession est effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion AEW Ciloger perçoit une commission égale à 4,15% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution). (Commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts).

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 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.

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 4

# FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## 1.RÉGIME DES ASSEMBLÉES

### A. CONVOCATION

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion AEW 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 1/10ème du capital social,
- les liquidateurs.

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

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 AEW 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 AEW 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 AEW 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.

## 2.DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

### A. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

La Société de Gestion AEW Ciloger détermine le résultat conformément 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 du commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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

La Société de Gestion AEW 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 AEW 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 ENTRETIEN

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.
Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.
La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.
Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

## 3.CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la société et la Société de Gestion AEW 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.

## 4.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 10 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 semestriel,
- le dernier rapport annuel.

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

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

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de la SCPI 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 de l'article 422-196 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, qui prévoient notamment que pour procéder à l'offre au public des parts dans le public, les SCPI, peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

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

## 5.RÉGIME FISCAL AU 1ER JANVIER 2018

### A. AVERTISSEMENT

Le régime fiscal indiqué ci-dessous est à jour au 1er janvier 2018. Il est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement les souscripteurs domiciliés ou établis fiscalement en France.

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

### B. DÉTERMINATION DU REVENU IMPOSABLE

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

1. L'Associé (personne physique ou morale) est personnellement soumis à l'impôt sur le revenu, ou à l'impôt sur les sociétés, pour la quote-part des résultats sociaux lui revenant laquelle correspond à ses droits dans la SCPI, y compris lorsque les bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve. L'associé personne physique sera, en sus de l'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux sur ces revenus.
2. L'associé personne physique agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé est imposé à raison :
   - de la quote-part de revenus tirés de la location des immeubles par la SCPI lui revenant, dans la catégorie des revenus fonciers ;
   - de la quote-part lui revenant dans les plus-values immobilières éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI.
   - de la quote-part lui revenant dans les produits financiers de la SCPI. Les produits financiers proviennent, en l'état actuel de l'exploitation de la société, essentiellement de la rémunération de la trésorerie permanente de la société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, report à nouveau, trésorerie en instance d'investissement, etc.).

### 2.1. Revenus Fonciers

#### 2.1.1 Revenus Fonciers de source française

Les revenus fonciers correspondent, pour l'essentiel, aux loyers et produits annexes encaissés par la SCPI après déduction :

- des frais de gérance et de gestion ;
- des frais d'entretien et de réparation ;
- des frais d'assurance et de contentieux ;
- des taxes foncières et annexes ;
- et des frais financiers liés à l'emprunt éventuellement souscrit par la SCPI.

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

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

Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

#### 2.1.2 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 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. Dans certains cas, les revenus immobiliers perçus à l'étranger peuvent être imposables en France mais avec un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français et égal au montant de l'impôt français correspondant à ces revenus. Au cas exceptionnel où les règles fiscales du pays de situation de l'immeuble imposeraient aux associés d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit pays, la société de gestion s'engage à fournir aux associés tout document nécessaire à cette déclaration.

### 2.2. Micro-foncier

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

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

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Ainsi, les intérêts afférents à un emprunt souscrit pour l'acquisition des parts de SCPI ne sont pas déductibles en régime micro-foncier. Dans ce cas, il pourrait être opportun de renoncer au régime du micro-foncier pour pouvoir déterminer le revenu imposable dans les conditions de droit commun et déduire de ce fait les intérêts d'emprunt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.4.Plus-values de cession de parts

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

D'une façon générale, la plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel). Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

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

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

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

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

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

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

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

Les associés résidents fiscaux français détenant des parts de SCPI dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis soit à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), soit à l'impôt sur les sociétés (IS).

Dans ce cas, les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

**Associé personne physique non domicilié 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 (les prélèvements sociaux ne sont pas applicables). A compter du 17 août 2012, les contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles à ce prélèvement, soit au total 17,2% sont également dues par les contribuables domiciliés hors de France.

Sauf exonération, lorsque les cessions de parts de SCPI génèrent, après application de l'abattement pour durée de détention, une plus-value dont le montant est supérieur à 50 000 €, cette plus-value est soumise à une surtaxe dont le taux varie entre 2% et 6% selon le 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 cession de parts effectuées avec l'intervention 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 30 ans, le cédant n'a pas à désigner un représentant accrédité, il peut donner mandat à la Société de Gestion AEW 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 correspondant 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.

## C. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

A compter du 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (article 964 et suivants du Code général des impôts).
Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1er janvier 2018 sont assujettis à l'IFI.

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

A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts (nous attirons votre attention sur le fait notamment qu'à compter de 2018 des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux, CGI art. 974, II).

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

S'agissant des modalités déclaratives, à compter de 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus.

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

### 6.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 SEMESTRIELS D'INFORMATION

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

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

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

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

## CHAPITRE 5

## ADMINISTRATION - CONTRÔLE

## INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

### 1.LA SOCIÉTÉ

#### DÉNOMINATION SOCIALE

ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

#### NATIONALITÉ

Française

#### SIÈGE SOCIAL

22 rue du Docteur Lancereaux 75008 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 € au 31 mars 2018. Il est composé de 576 349 parts d'une valeur nominale de 460 € détenues par 19 872 associés.

#### CAPITAL SOCIAL MAXIMUM

600 000 000 € (décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2018).

### 2.SOCIÉTÉ DE GESTION : AEW Ciloger

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

22 rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris

**DIRECTION ET BUREAUX ADMINISTRATIFS**

22 rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris

**NATIONALITÉ**

Française

**FORME JURIDIQUE**

Société par Actions Simplifiée

**NUMÉRO DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**

329.255.046 RCS PARIS

**CAPITAL**

828 510 €

**RÉPARTITION DU CAPITAL**

100% AEW SA

**PRÉSIDENT DE LA SAS**

Monsieur Robert WILKINSON

**DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS**

- Monsieur Raphael BRAULT
- Madame Isabelle ROSSIGNOL

**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.

## 3.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 23 juin 2017 et 1er juin 2018 se compose actuellement comme suit :

| |
|---|
| 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 Thierry VIAROUGE, Interbank relationships department à La Banque Postale, membre du Conseil |
| SCI AVIP S.C.P.I. SELECTION, Société Civile Immobilière, groupe Allianz, membre du Conseil |
| Monsieur Yves CHAZELLE, expert-comptable et commissaire aux comptes à la retraite, membre du Conseil |
| La Congrégation des sœurs de Saint Joseph, membre du Conseil |
| Monsieur Hubert MARTINIER, conseil patrimonial jusqu'en 2016, membre du Conseil |

### 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.

## 4.COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes de la Société, réélu par les associés au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION qui s'est tenue le 1er juin 2018 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 2023.

## 5.EXPERT IMMOBILIER

Conformément aux dispositions de l'article 14 du décret du 1er 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.

## 6.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.

## 7.RELATION CLIENTS

Monsieur Stéphane SEBBAN, Responsable de la gestion du passif est chargé de la relation avec les associés. Adresse : 22 rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.
E-mail : s.sebban@eu.aew.com - Téléphone : 01 78 40 53 00.

## 8.INFORMATION

Monsieur Didier DEGRAEVE, Directeur de la communication et de la gestion réglementaire.

## 9.PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

Madame Isabelle ROSSIGNOL, Directeur Général Délégué d'AEW 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 SCPI n°18-09 en date du19 juin 2018.

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.