

SCPI FRUCTIPIERRE

Investissez indirectement
dans l'immobilier
d'entreprise et diversifiez
votre patrimoine



Sommaire

| | |
|---|-----------|
| AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR - FACTEURS DE RISQUES | 3 |
| MAINTIEN DE LA FORME DE LA SCPI | 4 |
| NOTE D'INFORMATION | 4 |
| Introduction | 4 |
| 1. Renseignements généraux | 4 |
| 2. Capital initial et fondateurs | 4 |
| 3. Description de la politique d'investissement | 5 |
| 4. Revenus potentiels | 6 |
| 5. Rappel des conditions de la dernière augmentation de capital | 6 |
| 6. Montant maximal du capital autorisé par les statuts | 6 |
| 7. La responsabilité des associés | 6 |
| 8. Souscription d'un financement bancaire | 6 |
| Chapitre I - Conditions générales de souscription des parts | 7 |
| 1. Composition du dossier de souscription | 7 |
| 2. Modalités de versement du montant des souscriptions | 7 |
| 3. Parts sociales | 7 |
| 4. Modalités de détermination du prix de souscription | 9 |
| Chapitre II - Mutations - Modalités de sortie | 10 |
| 1. Dispositions générales | 10 |
| 2. Marché organisé des parts | 11 |
| 3. Cession de gré à gré | 13 |
| Chapitre III - Frais | 13 |
| 1. Commission de souscription | 13 |
| 2. Commission de gestion annuelle | 13 |
| 3. Commission de cession sur les actifs immobiliers | 13 |
| 4. Commission sur la restructuration d'immeubles | 13 |
| 5. Commission de cession sur les parts de la SCPI | 13 |
| Chapitre IV - Fonctionnement de la société | 14 |
| 1. Régime des Assemblées | 14 |
| 2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour grosses réparations | 15 |
| 3. Régime fiscal mis à jour au 31 mars 2016 | 15 |
| 4. Conventions spécifiques | 16 |
| 5. Démarchage financier et publicité | 17 |
| 6. Informations périodiques | 17 |
| Chapitre V - Administration - Contrôle - Information de la société | 17 |
| 1. La Société | 17 |
| 2. Société de Gestion | 18 |
| 3. Conseil de Surveillance | 20 |
| 4. Commissaires aux Comptes | 21 |
| 5. Evaluation des actifs | 21 |
| 6. Dépositaire | 21 |
| 7. Informations juridiques | 22 |
| 8. Information | 22 |
| 9. Personne assumant la responsabilité de la note d'information | 23 |
| STATUTS | 24 |

Fructipierre

Société Civile de Placement Immobilier

Note d'information

AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR

FACTEURS DE RISQUES

Le risque de perte en capital : la SCPI Fructipierre 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.

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. A ce titre, Fructipierre investit principalement en immeuble de bureaux mais peut se diversifier sur des locaux commerciaux, d'activités ou à titre accessoire d'habitations. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés à Paris et en proche périphérie mais peut se diversifier en régions.

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 Fructipierre ne garantit pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. 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.

Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement*, est fixé à 150 %.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute*, est fixé à 200 %.

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'un 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.

A 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 Fructipierre 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 DE LA SCPI

Conformément à l'article L214-119 du Code monétaire et financier, la SCPI Fructipierre a soumis au vote des associés à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 juillet 2011 la proposition de sa transformation en OPCI.

Ladite Assemblée Générale a refusé la transformation de la SCPI Fructipierre en OPCI et a donc décidé de maintenir le statut SCPI.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

a. Absorption des SCPI Fructipierre 1 et 2 par la SCPI Fructipierre 3

Le réseau BANQUE POPULAIRE a créé successivement depuis 1974, les SCPI FRUCTIPIERRE 1 (1974), FRUCTIPIERRE 2 (1980) et FRUCTIPIERRE 3 (1987). Le patrimoine de chacune de ces SCPI a été constitué, pour l'essentiel, de locaux de bureaux situés principalement à Paris ou en proche périphérie.

Les associés de ces trois sociétés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire les 9 et 25 juin 1999, ont décidé le regroupement de ces différentes SCPI en une seule par le biais d'une absorption de FRUCTIPIERRE 1 et FRUCTIPIERRE 2 par FRUCTIPIERRE 3. Cette opération est devenue définitive le 26 juillet 1999, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 1999.

Cette opération a visé principalement :

- à améliorer la mutualisation du risque locatif,
- à augmenter la taille du patrimoine immobilier, gage d'une gestion plus souple, notamment en matière d'arbitrages au regard de la réglementation applicable aux SCPI,
- d'une manière générale, à atteindre une taille plus significative, à l'heure où la création d'une zone "euro" rend plus probable l'émergence d'une concurrence de fonds immobiliers européens ou non européens.

Au terme de ce regroupement, les principales caractéristiques de la SCPI FRUCTIPIERRE 3, désormais dénommée FRUCTIPIERRE (ci-après, la "SCPI" ou la "Société"), étaient les suivantes :

- **valeur de l'actif net** (31.12.1998) : 153,65 M€ (dont immeubles : 143,22 M€),
- **nombre d'immeubles ou parties d'immeubles** : 79,
- **surfaces du patrimoine** : 95.958 m² dont :
 - bureaux : 76.798 m²,
 - activité : 17.215 m²,
 - habitation : 995 m²,
 - commerces : 950 m².

La politique d'investissement et d'arbitrage menée depuis la fusion s'articule autour des critères suivants :

- Recentrage sur des immeubles de bureaux de taille unitaire importante, situés en Ile de France et sur les principales métropoles régionales (Lille, Lyon, Aix-Marseille et Toulouse) répondant à la demande locative actuelle et présentant des potentialités de plus-values sur le long terme.
- Cession de lots de copropriété d'immeubles et d'immeubles anciens, peu fonctionnels ou obsolètes, nécessitant des travaux importants dont la rentabilité future serait incertaine.

b. Absorption de la SCPI Parnasse Immo par la SCPI Fructipierre

Par ailleurs, les associés des SCPI PARNASSE IMMO (également gérée par la société NAMI-AEW EUROPE) et FRUCTIPIERRE, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 14 décembre 2009, ont décidé le regroupement de ces deux SCPI en une seule par le biais d'une absorption de la SCPI PARNASSE IMMO par la SCPI FRUCTIPIERRE avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2009.

Dans le cadre de l'absorption de la SCPI PARNASSE IMMO par la SCPI FRUCTIPIERRE, en rémunération de l'apport net de la SCPI PARNASSE IMMO, il a été procédé à une augmentation de capital de 23 650 000 euros au moyen de la création de 110 000 parts de deux cent quinze euros (215 €) chacune.

Le capital social s'élevait à l'issue de cette opération à 213 842 225 euros. Il était divisé en 994 615 parts de deux cent quinze euros (215 €) de nominal chacune.

Cette opération a visé principalement :

- à faire bénéficier les associés des deux SCPI d'un accroissement de la mutualisation du risque locatif et patrimonial ; le regroupement en un patrimoine unique permettra de mieux répartir le risque potentiel lié à la défaillance ou au départ d'un locataire ;
- à accroître la profondeur et la liquidité du marché des parts au profit des associés ;
- à conforter, à terme, les possibilités d'arbitrage au regard des règles applicables aux SCPI ;
- et d'une manière plus générale, à atteindre une taille encore plus significative pour faire de la société issue de la fusion un acteur de premier plan.

Au terme de cette opération, les principales caractéristiques de la SCPI FRUCTIPIERRE étaient les suivantes :

- **valeur de l'actif net** (31.12.2009) : 418 M€,
- **nombre d'immeubles ou parties d'immeubles** : 68,
- **surfaces du patrimoine** : 129 223 m² dont :
 - bureaux : 125 413 m²,
 - commerces : 3 810 m².

2. CAPITAL INITIAL ET FONDATEURS

La SCPI FRUCTIPIERRE 3 (désormais dénommée FRUCTIPIERRE) a été créée le 7 avril 1987 avec un capital initial de 152 449 euros, divisé en 250 parts de 609,80 euros de nominal chacune.

Les souscripteurs d'origine sont :

- Monsieur Jean-Paul BALOUKA une part
- Monsieur Claude BARDIN une part
- Monsieur Guy BLAND une part
- Monsieur Francis BUISSET une part
- Monsieur Jean-Yves HENRY une part
- Monsieur Jacques LEFEVRE une part
- Monsieur Claude THABUIS une part
- La CAISSE CENTRALE DES BANQUES POPULAIRES deux cent quarante trois parts.

Conformément aux statuts, les souscripteurs d'origine ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission s'élevant à 152,45 euros par part sociale, soit au total trente huit mille cent douze euros et vingt cinq centimes, destinée notamment, à compenser les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société, ainsi que les frais engagés par la société pour

la prospection et la collecte des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital. Les parts souscrites ont été libérées intégralement à la souscription du montant du capital social et de la prime d'émission.

3. DESCRIPTION DE LA POLITIQUE

D'INVESTISSEMENT

a. Politique d'investissement immobilier

Le patrimoine immobilier de la SCPI FRUCTUPIERRE est situé principalement à Paris et en proche périphérie, et est composé, majoritairement, de locaux à usage de bureaux avec une diversification en locaux commerciaux, en locaux d'activités et à titre accessoire d'habitations.

Si la conjoncture des marchés le permet, la SCPI FRUCTUPIERRE poursuivra le développement de son patrimoine immobilier, selon une politique d'investissement identique, par le biais de nouvelles émissions de parts.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN POURCENTAGE
DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2016

| | Bureaux | Locaux commerciaux | Total |
|-------------------|--------------|--------------------|---------------|
| Paris | 41,32 | 9,49 | 50,81 |
| Région parisienne | 38,19 | 1,70 | 39,89 |
| Province | 9,30 | 0,00 | 9,30 |
| Total | 88,81 | 11,19 | 100,00 |

Ce patrimoine immobilier est constitué :

- **à titre principal** : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ;
- **à titre accessoire** :

- des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société dans la limite de 17 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ;
- des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 3 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

A ce jour, il est composé intégralement d'immeubles détenus en direct. Le patrimoine peut comprendre directement ou indirectement les classes d'actifs suivantes :

(i) Par typologie :

- investissements principalement en immeubles de bureaux ;
- investissements à titre de diversification en locaux commerciaux et en locaux d'activités ;

(ii) Par localisation géographique :

- investissements principalement en immeubles situés à Paris et en Ile de France ;
- investissements à titre de diversification en immeubles situés en Province.

Il est précisé ici, en tant que de besoin, que la valeur vénale du patrimoine immobilier, visée ci-avant, s'entend de la dernière valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu directement et indirectement, de la Société connue corrigée, le cas échéant :

(i) par déduction de la dernière valeur d'expertise des immeubles cédés depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence ;

(ii) par ajout de la valeur d'acquisition hors frais et droits des acquisitions réalisées depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence.

La valeur du patrimoine immobilier détenu indirectement est déterminée sur la base de la dernière valeur d'expertise connue des actifs immobiliers ainsi détenus en quote-part de détention par la Société dans chacune des sociétés immobilières concernées.

La valeur des parts et/ou actions de sociétés non contrôlées est déterminée à la dernière valeur de marché communiquée à la Société de Gestion.

Le respect des ratios visés ci-avant est contrôlé par la société de gestion de la SCPI à chaque acquisition portant sur des parts ou actions de sociétés immobilières et trimestriellement au cours de chaque exercice social.

Ces ratios feront l'objet d'une information dans le rapport annuel. En cas de dépassement de ces ratios au titre de trois trimestres consécutifs, la Société de Gestion disposera d'un délai de 12 mois courant à compter de la fin du troisième trimestre consécutif de dépassement des ratios pour mettre en œuvre des actions correctrices permettant de respecter ces ratios.

b. Politique d'investissement financier

Les sommes qui pourraient se trouver temporairement en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la SCPI seront investies en actifs liquides, soit :

- 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.

Par ailleurs, la SCPI pourra souscrire à des instruments de couverture dans le cadre de sa stratégie d'endettement.

Enfin, la SCPI pourra conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

c. Politique de recours au financement bancaire

La SCPI Fructupierre peut recourir au financement bancaire dans les conditions définies par l'Assemblée Générale du 13 juin 2017.

Cette Assemblée Générale a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts pour financer des investissements immobiliers pour un montant ne dépassant pas 25 % du capital social.

Dans ce contexte, Fructupierre a souscrit un financement bancaire dans le respect de cette limite dont le montant et les conditions sont rappelés au point 8 ci-après.

Conformément à l'article 421-34 du RG AMF transposant la directive AIFM en droit français et au règlement UE du 12 décembre 2012, les informations figurant en page suivante relatives à l'effet de levier vous sont communiquées.

| Informations requises par la réglementation | Calcul au 31/12/2016 |
|---|--|
| Circonstances du recours à l'effet de levier | Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI |
| Type d'effet de levier | Crédit immobilier revolving |
| Source de l'effet de levier | Etablissements bancaires |
| Risques associés à l'effet de levier | Voir "Profil de risques" en page 3 |
| Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal | 25 % du capital social soit 92 084 285 € au 31/12/2016 |
| Montant total du levier | 50 millions d'euros |
| Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012* | 100 %* |
| Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012* | 102,04 %* |
| Effet de levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012* | 150 % |
| Effet de levier maximum autorisé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012* | 200 % |

*Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0 euro au 31/12/2016 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).

d. Procédure de modification de la politique d'investissement

La modification de la politique d'investissement de la SCPI ne pourra être effectuée que selon la procédure suivante :

- (i) **autorisation** de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la SCPI sur la base d'un rapport établi par la société de gestion (ci-après, la "Société de Gestion" ou "AEW Ciloger") ;
- (ii) **visa** de l'AMF sur la note d'information modifiée.

4. REVENUS POTENTIELS

Le revenu non garanti qui pourrait être servi aux associés lors des prochains exercices sera directement fonction de l'évolution conjoncturelle des marchés immobiliers, sur lesquels la SCPI FRUCTIPIERRE est présente.

5. RAPPEL DES CONDITIONS

DE LA DERNIÈRE AUGMENTATION DE CAPITAL

La dernière émission de parts de la SCPI Fructipierre a eu lieu du 11 septembre 2015 au 12 janvier 2016 ; elle a permis de recueillir 69 999 565 €. Dans ce cadre, 138 613 parts d'un montant (prime d'émission incluse) de 505 euros ont été souscrites.

Le capital social de la SCPI Fructipierre à l'issue de cette opération s'élevait à 351 956 290 euros, divisé en 1 637 006 parts sociales de 215 euros de nominal.

La dernière augmentation de capital a été réalisée depuis moins de cinq ans.

Conformément à l'article 422-223 du RG AMF, la Société de Gestion est donc autorisée à lancer une nouvelle augmentation de capital sans autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire.

6. MONTANT MAXIMAL DU CAPITAL AUTORISÉ

PAR LES STATUTS

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

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

7. LA RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part au capital.

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

8. SOUSCRIPTION D'UN FINANCEMENT BANCAIRE

Lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2017, les associés ont autorisé la Société de Gestion à recourir à l'emprunt pour financer des investissements immobiliers pour un montant ne dépassant pas 25 % du capital social.

Pour assurer à la SCPI Fructipierre la capacité de saisir des opportunités au sein du marché immobilier, un financement bancaire a été souscrit en 2009 avec une échéance en juillet 2015 auprès de BNPP et de la Banque Populaire Rives de Paris.

A l'échéance de cet emprunt, un nouveau financement a été mis en place afin de profiter des conditions de marché favorables. Ce nouvel emprunt est d'une durée de 7 ans au lieu de 6 ans précédemment.

Le principe du crédit revolving a été maintenu pour un montant identique de 50 M€. Les tirages peuvent être d'une durée variable de 1 à 12 mois et le taux d'intérêt est l'Euribor en fonction de la durée du tirage. La marge est de 1,50 % contre 2,08 % précédemment et la commission de non-utilisation est de 40 % de cette marge contre 50 % pour l'ancien prêt. Un cap de couverture au taux de 1 % a été conclu pour une durée de 7 ans et couvre 70 % de l'emprunt.

Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt. Par rapport au cap précédent au taux de 3 % sur une durée de 6 ans, le coût est diminué de plus de 38 %. Cet emprunt est contracté auprès de la Banque Palatine et de LCL. En complément de cet emprunt, la Banque Palatine a accordé une facilité de caisse de 20 M€ au

taux Euribor 3 mois plus une marge de 1 %. Cette ligne complémentaire répond à plusieurs objectifs : anticiper l'investissement des capitaux provenant d'une cession en cours, une augmentation de capital, etc.

Le "loan to value" bancaire est de 25 % de la valeur d'expertise des immeubles et statutairement, l'emprunt ne peut pas excéder 25 % du capital social, soit 80 M€. De plus, l'ICR doit être supérieur à 300 %. Les prêteurs bénéficient d'une promesse d'hypothèque sur 5 immeubles.

Au 31 décembre 2016, cet emprunt a été utilisé comme suit :

| | |
|---|-----------------|
| Montant de la dette totale | 50 000 000,00 € |
| Montant tiré au 31.12.2016 | 0,00 € |
| Date du dernier tirage | 12/09/14 |
| Intérêts sur tirage | 0,00 € |
| Commissions de non-utilisation | 305 000,00 € |
| Intérêts CAP | 174 428,56 € |
| Montant moyen tiré | 0,00 € |
| Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP) | 0,00 % |
| Taux moyen annualisé global | 0,96 % |
| Ratio d'endettement | 6,32 % |

CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES

DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

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

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

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT

DES SOUSCRIPTIONS

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

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

3. PARTS SOCIALES

a. Valeur nominale

Le nominal de la part s'établit à 215 euros.

b. Forme des parts

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

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

c. Minimum de souscription

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

d. Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège social de la Société de Gestion AEW Ciloger ainsi qu'aux guichets des agences Banque Populaire, voire d'autres établissements bancaires ou conseillers en Investissement Financiers habilités et mandatés par la Société de Gestion.

e. Date d'entrée en jouissance

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

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

f. Interdiction de la souscription de parts de la SCPI par des "US Person"

Il est précisé que les parts de SCPI n'ont pas été, ni ne seront, enregistrées en vertu d'une quelconque réglementation américaine ou auprès d'une quelconque autorité de régulation américaine.

En conséquence :

- les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (ci-après "U.S. Person", tel que ce terme est défini ci-dessous par la réglementation américaine), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de Gestion de la SCPI) ;
- toute revente ou cession de parts aux Etats-Unis d'Amérique ou à une "U.S. Person" peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de Gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons" ;
- la Société de Gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une "U.S. Person" et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une "U.S. Person". Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;
- tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une "U.S. Person". Tout porteur de parts devenant "U.S. Person" ne sera plus autorisé à acquérir

de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de "U.S. Person". La Société de Gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une "U.S. Person", ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

La définition de "U.S. Person" au sens de la réglementation américaine est disponible à l'adresse suivante : <http://www.law.cornell.edu/cfr/text/17/230.902>. La traduction non officielle française est disponible ci-dessous :

(1) L'expression "U.S. Person" s'entend de :

- (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ;
- (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ;
- (c) toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est "U.S. Person" ;
- (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S. Person" ;
- (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ;
- (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ;
- (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ;
- (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une "U.S. Person" principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des "Investisseurs Accrédités" (tel que ce terme est défini par la "Règle 501(a)" de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

(2) L'expression "U.S. Person" n'inclut pas :

- (a) tout compte géré dans le cadre d'un mandat de gestion ou compte analogue (autre qu'une succession ou une fiducie) détenu au profit ou pour le compte d'une personne n'étant pas "U.S. Person" par un opérateur en bourse ou tout autre représentant organisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ;
- (b) toute succession dont le représentant professionnel agissant en tant qu'exécuteur ou administrateur est une "U.S. Person" si (i) un exécuteur ou un administrateur de la succession qui n'est pas "U.S. Person" a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs de la succession et si (ii) la succession n'est pas soumise au droit américain ;
- (c) toute fiducie [trust] dont le représentant professionnel agissant en tant que fiduciaire [trustee] est une "U.S. Person" si un fiduciaire qui n'est pas "U.S. Person" a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs constituant la fiducie, et si aucun bénéficiaire de la fiducie (et aucun constituant si la fiducie [trust] est révocable) n'est une "U.S. Person" ;
- (d) un plan d'épargne salariale géré conformément à la loi d'un Etat autre que les Etats-Unis d'Amérique et conformément aux pratiques et à la documentation d'un tel Etat ;
- (e) toute agence ou succursale d'une "U.S. Person" établie en dehors des Etats-Unis d'Amérique si l'agence ou la succursale (i) a une activité commerciale réelle ou autorisée et (ii) exerce des activités d'assurance ou de banque et est soumise à la réglementation locale en matière d'assurance et d'activités bancaires dans la juridiction où elle est établie ;
- (f) le Fonds Monétaire International, la Banque Internationale

pour la Reconstruction et le Développement, la Banque Inter-Américaine pour le Développement, la Banque Asiatique de Développement, la Banque Africaine de Développement, les Nations-Unies et leurs antennes, membres-affiliés et régimes de pension et toute autre organisation internationale, ainsi que ses antennes, membres-affiliés et régimes de pension ;
(g) toute entité exclue de la définition de "U.S. Person" sur la base des interprétations ou positions de la SEC ou de ses membres.

g. Règlementation FATCA

Chacun des investisseurs s'engage à fournir, si cela est nécessaire, à la Société de Gestion le formulaire dûment complété et signé IRS W-9, W-8BEN, W-8BENE, W-8EXP, W8ECI ou -8IMY W et ses mises à jour régulières ainsi que toute la documentation nécessaire et s'engage à procéder aux mises à jour rendues nécessaires par toute évolution de sa situation dans les trente jours de ladite évolution et à communiquer lesdites mises à jour.

Chacun des investisseurs s'engage à fournir à la Société de Gestion ou à tout tiers désigné par cette dernière ("le Tiers Désigné") dans les formes et conditions fixées par la Société de Gestion ou le Tiers Désigné, toutes les informations, attestations, déclarations et formulaires relatifs à l'investisseur (ou à son détenteur direct ou aux personnes qui le contrôlent indirectement) qui pourront être demandés par la Société de Gestion ou le Tiers Désigné pour leur permettre de bénéficier d'une exonération, d'une réduction ou d'un remboursement de toute retenue à la source ou de toute autre taxe imposée par ou due à toute autorité fiscale ou tout organisme gouvernemental (y compris les retenues d'impôt prévues en application des dispositions du "Foreign Account Tax Compliance Provisions of the U.S. Hiring Incentives to Restore Employment Act" des Etats-Unis d'Amérique ou de toute législation similaire ou découlant d'un accord intergouvernemental passé dans le cadre de ces législations et réglementation, ou de tout accord conclu en vertu d'une telle loi ou d'un accord intergouvernemental ("FATCA") à l'égard de la SCPI pour les montants perçus par elle ou versés au profit de ses associés.

Dans l'hypothèse où l'investisseur serait défaillant et ne respecterait par l'un des engagements visés ci-avant, la Société de Gestion pourra prendre les mesures suivantes sans que l'investisseur ne puisse s'y opposer : (i) retenir les impôts qui doivent être retenus en vertu de toute loi, règlements, règles ou accords applicables, (ii) procéder au rachat forcé des parts de l'investisseur.

La Société de Gestion ou tout Tiers Désigné dispose des pouvoirs pour procéder aux déclarations et respecter les dispositions FATCA. Chacun des investisseurs reconnaît et accepte que la Société de Gestion peut divulguer à un Tiers Désigné les informations relatives auxdits investisseurs.

La Société de Gestion et le Tiers Désigné peuvent divulguer des informations concernant les investisseurs (y compris les informations fournies en application du présent article) à toute personne à qui l'information est nécessaire ou en vue de répondre à toute demande d'une autorité fiscale ou d'une agence gouvernementale, y compris, dans chacun des cas visés ci-avant, le transfert d'informations à des territoires qui ne disposent pas de lois ou de réglementations imposant une protection stricte des données personnelles.

Dans le cadre du présent article, chacun des investisseurs renonce à tout droit dont il peut bénéficier en vertu du secret bancaire applicable, de la protection des données personnelles ou d'une législation similaire qui interdirait toute divulgation et se porte fort de cette même renonciation pour le compte des personnes pour lesquelles il a fourni des informations au titre du présent article.

Chacun des investisseurs reconnaît et accepte que la SCPI ou la Société de Gestion peuvent conclure des accords avec toute autorité fiscale compétente (y compris tout accord conclu en application de FATCA).

h. Agrément

Les nouveaux associés doivent être agréés par la Société de Gestion. Cet agrément résulte, soit d'une notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de huit jours à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement. En cas de refus d'agrément, la Société de Gestion procédera au remboursement du souscripteur dans un délai de sept jours ouvrés à compter de la date de notification du refus d'agrément. A défaut d'avoir procédé au remboursement sous ce délai, le souscripteur sera considéré comme agréé.

4. MODALITÉS DE DÉTERMINATION DU PRIX

DE SOUSCRIPTION

a. Valeurs de réalisation et de reconstitution de la société

Conformément aux dispositions légales, la Société de Gestion de la SCPI Fructipierre détermine et arrête, à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sur la base de l'évaluation des différents actifs de la SCPI, des parts de sociétés et des comptes annuels.

| | 2015 | | Rappel 2014 Pour une part en € | Ecart en pourcentage |
|--------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| | Montant global en € | Pour une part en € | | |
| Valeur comptable | 629 304 819,09 | 384,87 | 382,65 | 0,58 |
| Valeur de réalisation | 766 010 240,85 | 468,48 | 458,52 | 2,17 |
| Valeur de reconstitution | 881 787 489,67 | 539,29 | 527,4 | 2,25 |

d. Prix de souscription

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

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

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

La cession des parts à titre onéreux peut s'effectuer soit directement par le porteur des parts, soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la société de gestion dans le cadre du marché organisé des parts.

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

b. Calcul de la valeur de réalisation

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par la société de gestion par référence à l'expertise établie par l'expert externe en évaluation de la SCPI Fructipierre et de la valeur nette des autres actifs de la société, dont celle des parts de sociétés non contrôlées détenues par la SCPI.

c. Calcul de la valeur de reconstitution

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

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été arrêtées par la Société de Gestion sur la base des comptes au 31 décembre 2015 et des expertises immobilières réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France à cette date et ont été approuvées par l'assemblée générale de la SCPI qui s'est tenue le 23 juin 2016.

e. Conditions de la vingt-quatrième augmentation de capital

(i) Conditions préalables à toute augmentation de capital

Conformément à l'article L 214-96 - 3^{ème} alinéa du Code monétaire et financier : "Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et 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."

(ii) Montant de l'augmentation de capital

Collecte nominale

16 380 850 €, soit 76 190 parts de 215 € de nominal, afin de porter le capital de 351 956 290 euros à 368 337 140 €.

Collecte prime d'émission incluse

39 999 750 € soit 76 190 parts de 525 € chacune (prime d'émission incluse).

Toutefois, si à la date de clôture prévue, le montant de l'augmentation de capital n'est pas intégralement souscrit, cette dernière sera limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente au moins 75 % de l'augmentation de capital.

Dans le cas où le pourcentage de 75 % ne serait pas obtenu, l'augmentation de capital sera prorogée. Dans ce dernier cas, les souscripteurs disposeront d'une faculté de remboursement de leurs parts.

Inversement, au cas où l'augmentation de capital serait close par anticipation, la Société de Gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci, sans toutefois que l'augmentation de capital puisse au total dépasser de plus de 30 % le montant initialement prévu.

Cette majoration sera portée à la connaissance des associés par avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

(iii) Prix de souscription

- Valeur nominale 215 €
- Prime d'émission 310 €
- Prix de souscription 525 €

Le prix de souscription tient compte du différé de jouissance attaché aux parts souscrites en augmentation de capital pour assurer l'égalité entre les acquéreurs sur le marché des parts et les souscripteurs.

L'écart entre le prix de souscription fixé par la société de gestion à 525 € et la valeur de reconstitution arrêtée au 31/12/2015 s'inscrit dans la fourchette légale. Ce prix s'entend net de tous autres frais.

(iv) Commission de souscription

Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription de 7,779 % TTC soit 40,84 € TTC par part est prélevée sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,279 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er}-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.

(v) Minimum de souscription

15 parts

(vi) Période de souscription

- Date d'ouverture : 10 octobre 2016.
- Date de clôture : 30 janvier 2017 sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date.

(vii) Modalités de règlement

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix d'émission. Tout moyen de paiement doit être libellé à l'ordre de : Fructipierre.

(viii) Jouissance des parts

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du quatrième mois à compter de la fin du mois de souscription.

Parts souscrites en :

| | |
|-----------------|--|
| octobre 2016 : | jouissance au 1 ^{er} février 2017 |
| novembre 2016 : | jouissance au 1 ^{er} mars 2017 |
| décembre 2016 : | jouissance au 1 ^{er} avril 2017 |
| janvier 2017 : | jouissance au 1 ^{er} mai 2017. |

Ce différé de jouissance tient compte du délai d'investissement des capitaux sur le marché et du différentiel de taux entre le rendement des actifs immobiliers et les placements de trésorerie.

CHAPITRE II - MUTATIONS - MODALITÉS DE SORTIE

La cession des parts à titre onéreux peut s'effectuer soit directement par le porteur des parts, soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la société de gestion dans le cadre du marché organisé des parts.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a. Registre des ordres

Conformément à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier et aux textes d'application, il est tenu au siège social un registre sur lequel sont inscrits, à peine de nullité, les ordres d'achat et de vente de parts de la SCPI.

b. Agrément

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

Deux cas peuvent se présenter :

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

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

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

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

c. Jouissance des parts Distribution potentielle de revenus

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

Le cessionnaire en acquiert la jouissance à cette même date.

d. Modalités communes à toute mutation à titre gratuit

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

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

e. Gestion du risque de liquidité de la SCPI

La société ne garantit pas la revente des parts.

La cession des parts à titre onéreux peut s'effectuer soit directement par le porteur des parts (cession de gré à gré avec un tiers), soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la société de gestion dans le cadre du marché organisé des parts.

La cession des parts dépend d'une part, de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet et d'autre part, de la faculté pour l'associé de les céder dans le cadre d'une cession de gré à gré à son initiative.

Dans des circonstances normales de marché, l'associé souhaitant sortir de la SCPI peut céder ses parts sur la base du prix d'exécution déterminé par la Société de Gestion.

En cas de circonstances exceptionnelles et dans les conditions telles que définies ci-après, la société de gestion peut être amenée à suspendre l'inscription d'ordres et/ou à annuler des ordres inscrits sur le registre.

En cas de blocage du marché des parts et dans les conditions telles que définies ci-après (voir le paragraphe "blocage du marché des parts"), la société de gestion peut être amenée à convoquer une assemblée générale extraordinaire et lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

f. Interdiction de la cession de parts de la SCPI à des "US Person"

Il est rappelé que :

- les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (ci-après "U.S. Person", tel que ce terme est défini ci-avant), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de Gestion de la SCPI ;
- toute revente ou cession de parts de la SCPI aux Etats-Unis d'Amérique ou à une "U.S. Person" peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de Gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons" ;
- la société de gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une "U.S. Person" et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une "U.S. Person". Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;
- tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une "U.S. Person". Tout porteur de parts devenant "U.S. Person" ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de "U.S. Person". La Société de Gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une "U.S. Person", ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

g. FATCA

Les dispositions mentionnées ci-avant sont applicables aux cessionnaires quelles que soient les modalités de la mutation.

2. MARCHÉ ORGANISÉ DES PARTS

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

a. Enregistrement des ordres

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

b. Prise en compte des ordres

(i) Prise en compte des ordres d'achat de parts

Pour acheter des parts de SCPI, il convient de compléter un mandat d'achat de part et de l'adresser à la Société de Gestion par télécopie, courriel ou lettre recommandée avec accusé de réception. Pour qu'un ordre puisse être pris en compte, il convient de déterminer :

- un prix maximum d'achat (hors frais) ;
- le nombre de parts souhaitées ;
- si une exécution partielle de l'ordre est acceptée ;
- la durée de validité de l'ordre exprimée en nombre de confrontations ; à défaut, l'ordre participera à trois confrontations successives.

En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert par le versement d'une somme correspondant au prix maximum d'achat (frais inclus). Toutefois, si l'investisseur bénéficie de la garantie de couverture délivrée par une Banque Populaire ou un distributeur agréé par la Société de Gestion, il est dispensé de cette formalité.

Toutefois, seuls les ordres reçus avant 12 heures le jour de la confrontation, accompagnés d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de trois mois, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, seront pris en compte pour la confrontation considérée.

(ii) Prise en compte des ordres de vente

Pour céder des parts, il convient de compléter le mandat de vente de parts relatif à la SCPI en précisant :

- le prix minimum de vente (hors frais) ;
- le nombre de parts à la vente ;
- l'acceptation ou non d'une exécution partielle ;
- la désignation de la Société de Gestion pour procéder à la déclaration et au paiement de l'éventuelle plus-value sur cession de parts auprès du Trésor Public, la somme ainsi acquittée est alors déduite du produit de la vente.

Enfin, il conviendra de faire authentifier la signature du ou des cédants auprès d'un établissement bancaire, de la mairie ou d'un officier d'état civil ou de joindre une copie d'une pièce d'identité en cours de validité.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, la déclaration et l'acquiescement de l'éventuelle plus-value dégagée lors de la cession des parts sont réalisés par la Société de Gestion pour le compte du vendeur.

Le montant de l'impôt acquitté est alors déduit du prix de vente des parts cédées. Il en est de même pour les éventuelles plus-values dégagées lors de la cession d'actifs par la SCPI.

c. Nombre de parts

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

d. Valeur des ordres – Frais

Le prix indiqué par le donneur d'ordre s'entend hors frais, ces frais étant à la charge de l'acquéreur.

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

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

e. Durée de validité des ordres

Les ordres d'achat peuvent préciser une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. Par défaut, la durée de validité des ordres d'achat correspond à trois confrontations (soit trois mois).

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre sera préalablement informé de ce délai sur le formulaire de demande de cession. Ce délai pourra être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.

f. Couverture des ordres d'achat

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

g. Modification et annulation des ordres

Le donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre.

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

h. Prix et conditions d'exécution des ordres

(i) Date de fixation

Le prix d'exécution est déterminé à l'issue d'une période mensuelle d'enregistrement des ordres. La Société de Gestion fixe le prix le dernier mercredi ouvré du mois à 16 heures (étant précisé qu'en cas de mercredi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu). Pour être pris en compte au titre de la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille du jour de détermination du prix d'exécution, à 16 heures. A défaut, ils participeront à la confrontation suivante.

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

(ii) Modalité et fixation du prix

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

Si plusieurs prix peuvent être fixés sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution retenu est celui auquel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

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

(iii) Exécution des ordres

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

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

(iv) Versements des fonds

Acquéreur : si le donneur d'ordre ne dispose pas de la garantie de couverture d'un intermédiaire dûment référencé auprès de la Société de Gestion, et pour que l'ordre puisse être valablement inscrit sur le "registre des ordres", AEW Ciloger devra avoir constaté au crédit du compte ouvert à cet effet au nom de la SCPI, l'encaissement du montant prévisionnel de ladite transaction et des frais afférents 24 heures au moins avant la date de confrontation. Si l'ordre n'est pas exécuté, les sommes versées et n'emportant aucune rémunération au profit du donneur d'ordre seront remboursés dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la date de péremption de l'ordre.

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

i. Information du public

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

Les associés et les tiers peuvent obtenir ces informations auprès de la Société de Gestion.

Les associés et les tiers peuvent obtenir ces informations auprès de la Société de Gestion et sur le site internet : www.aewciloger.com.

j. Suspension de l'inscription des ordres Annulation des ordres inscrits sur le registre

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

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

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

k. Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois, 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. CESSION DE GRÉ À GRÉ

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

a. Modalités

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

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

- d'un **bordereau de transfert** signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- d'une **acceptation de transfert** signée par le bénéficiaire accompagnée d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds.

Il appartient aux parties de soumettre la cession à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente et de déclarer et régler, le cas échéant, l'imposition afférente à l'éventuelle plus-value sur cession de parts.

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

b. Frais

Lors de chaque transfert sans intervention de la Société de Gestion, il est perçu, à titre de remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier, une somme s'élevant, depuis le 1^{er} janvier 2017, à 176 € TTI par dossier de cession, quel que soit le nombre de parts.

CHAPITRE III - FRAIS

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

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux, une commission de souscription de 7,779 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,279 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-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.

2. COMMISSION DE GESTION ANNUELLE

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

3. COMMISSION DE CESSION

SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS

Pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixé à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait fixé à 1,25 % HT.

4. COMMISSION SUR LA RESTRUCTURATION

D'IMMEUBLES

Pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur grosses réparation : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de Gestion.

Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la Société, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.

5. COMMISSION DE CESSION

SUR LES PARTS DE LA SCPI

Transfert de parts sans intervention de la société de gestion (ou intervenant par voie de succession ou donation)

Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra une somme forfaitaire de 176 € TTI par cession, succession ou donation (tarif en vigueur au 1^{er} janvier 2017).

Transfert de parts avec intervention de la société de gestion

Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société

de Gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4 % TTI de la somme revenant au cédant est supportée par l'acquéreur (à laquelle s'ajoutent les 5 % de droits d'enregistrement dûs au Trésor Public).

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

Il est par ailleurs précisé que des remises commerciales peuvent être consenties par la Société de Gestion et/ou les distributeurs au profit de certains investisseurs ; ces remises portent sur la commission de souscription et/ou sur la commission de cession sur les parts et sont supportées par la Société de Gestion et/ou les distributeurs.

La Société de Gestion peut également, le cas échéant, rétrocéder une partie de la commission de souscription et/ou de la commission de cession sur les parts aux distributeurs de la SCPI.

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Les Associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

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

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

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

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la SCPI.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, la forme de la société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jours, heures et lieux de l'assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale par les dirigeants de la société, accompagnés des documents auxquels ces produits se réfèrent.

Outre l'ordre du jour, l'Associé reçoit :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L 214 - 103 du Code monétaire et financier, l'état du patrimoine, le compte de résultat, l'annexe aux comptes, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,

- un formulaire de vote par correspondance et une formule de procuration.

Pour le calcul de quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la société trois jours avant la réunion de l'assemblée conformément à l'article 32 des statuts. Les formulaires de vote par correspondance ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention, sont considérés comme des votes négatifs.

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

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

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

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

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

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

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts du capital social qu'il détient.

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

a. Assemblée Générale Ordinaire

Les Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance doivent détenir au moins le quart du capital social sur première convocation.

b. Assemblée Générale Extraordinaire

Les Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, doivent détenir au moins la moitié du capital social sur première convocation.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

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

c. Consultation par correspondance

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

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT

LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

ET LES PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS

a. Répartition des bénéfices

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

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

Le bénéfice de l'exercice est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux amortissements et provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

b. Provisions pour grosses réparations

La provision pour grosses réparations est constituée annuellement dans les comptes pour assurer le programme de travaux nécessaire à l'entretien du patrimoine.

c. Distributions potentielles des acomptes sur dividendes

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

3. RÉGIME FISCAL MIS A JOUR AU 31 MARS 2016

a. Avertissement

Le régime fiscal indiqué ci-dessous est à jour au 31 mars 2016. 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. En pratique, la SCPI acquitte pour le compte des porteurs de parts personnes physiques l'impôt et les prélèvements sociaux dus par eux à raison de la transaction, au prorata de leurs droits. Le montant ainsi réglé pour leur compte est ensuite déduit des distributions de tout ou partie du produit des cessions immobilières ou, le cas échéant, de revenus faites aux associés dans les conditions définies à l'article 41 des statuts.
- de la quote-part lui revenant dans les produits financiers de la SCPI. Les produits financiers proviennent, en l'état actuel de l'exploitation de la société, essentiellement de la rémunération de la trésorerie permanente de la société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, report à nouveau, trésorerie en instance d'investissement, etc.).

2.1. Revenus fonciers

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

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

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

Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

2.2. Micro-foncier

Le régime de droit commun dit du "micro-foncier" peut s'appliquer pour un associé porteur de parts de SCPI si les conditions suivantes sont satisfaites :

- il est également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue ;
- le montant global des revenus fonciers bruts perçus par le foyer fiscal n'excède pas 15.000 euros (pas uniquement ceux afférents aux parts de SCPI) ;
- le logement n'est pas expressément exclu du régime "micro-foncier", exclusion qui touche certains régimes fiscaux spécifiques.

Attention, dans le cadre du régime micro-foncier, l'associé n'est imposé qu'à hauteur de 70 % de ses recettes mais aucune autre déduction n'est possible. 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.

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

Les produits financiers sont en principe soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour leur montant brut. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 % non libératoire de l'impôt sur le revenu qui s'imputera sur l'impôt calculé selon le barème progressif. Néanmoins, le porteur de part personne physique peut demander expressément à être dispensé de ce prélèvement si le revenu fiscal de référence de son foyer fiscal établi au titre de l'avant dernière année est inférieur à un certain seuil (25 000 € pour les célibataires, divorcés et veufs, 50 000 € pour les couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune). En outre, lors du dépôt de la déclaration des revenus, une option est possible pour l'application d'un taux forfaitaire d'imposition de 24 % (au lieu du barème progressif de l'impôt sur le revenu) si le montant des produits ayant la nature d'intérêts, perçus du foyer fiscal au titre d'une même année n'excèdent pas 2 000 €. Dans ce dernier cas, le prélèvement forfaitaire opéré à la source est alors libératoire de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Les prélèvements sociaux sur ces revenus sont directement prélevés à la source. Une partie de ces prélèvements sociaux (5,1 %) vient en déduction du revenu global imposable de l'année du paiement.

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.

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. 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 15,5 % au jour de la présente note.

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

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

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

Les modalités relatives aux plus-values immobilières sont définies au Titre 10 des statuts ainsi libellé :

Article 41

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

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

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

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

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

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

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

c. Impôt de solidarité sur la fortune

La valeur des parts de la SCPI doit être retenue dans le patrimoine imposable à l'ISF. Pour rappel, l'ISF est dû si le patrimoine net taxable (apprécié globalement au niveau des différentes personnes soumises à une déclaration commune) est supérieur à 1,3 million d'euros (seuil d'imposition au 1^{er} janvier 2016).

4. CONVENTIONS SPÉCIFIQUES

Toute convention intervenant entre la société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de surveillance et 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.

5. DÉMARCHAGE FINANCIER ET PUBLICITÉ

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

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

Seules peuvent faire l'objet de 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 au capital, ce qui est le cas de la SCPI Fructipierre (article 15 des statuts de la SCPI tel que modifié par l'assemblée générale de la SCPI du 23 juin 2004).

Le démarchage financier pour placer les parts de la SCPI peut être effectué par le réseau Banque Populaire, d'autres établissements bancaires et des conseillers en investissements financiers ayant conclu des conventions de distribution avec AEW Ciloger.

La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-192 et 422-221 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

6. INFORMATIONS PÉRIODIQUES

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

a. Bulletin trimestriel d'information

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

Le bulletin est transmis aux associés de la SCPI dans les 45 jours qui suivent la fin de chaque trimestre.

b. Rapport annuel

Le rapport annuel comporte :

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

Le rapport annuel est envoyé aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale annuelle de la SCPI au minimum 15 jours avant la réunion de ladite Assemblée Générale.

Conformément à l'article 421-34 du RG AMF, seront le cas échéant inclus dans les documents périodiques mentionnés ci-avant les informations suivantes :

- 1° Le pourcentage d'actifs de la SCPI qui feraient l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
- 2° Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SCPI.
- 3° Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la société de gestion pour gérer ces risques.
- 4° Tout changement du niveau maximal de levier auquel la SCPI peut recourir (ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SCPI donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier).
- 5° Le montant total du levier auquel la SCPI a recours.

Ces informations sont également disponibles sur le site internet : www.aewciloger.com.

CHAPITRE V

ADMINISTRATION - CONTRÔLE

- INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale

Fructipierre.

Nationalité

Française.

Siège social

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

Forme - Législation

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

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

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

Statuts

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

Immatriculation

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro :
RCS Paris 340 846 955
SIRET 340 846 955 00052
APE 6820B.

La Société a été immatriculée le 7 avril 1987.

Durée de la Société

La durée de la société est fixée à 99 ans, à dater de son immatriculation le 7 avril 1987, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux statuts.

2. SOCIÉTÉ DE GESTION

Objet social

La société a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société 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. La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Il est précisé à cet égard que, pour la réalisation des travaux de construction ou de reconstructions d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, celle-ci devra impérativement conclure, ou faire conclure par la société propriétaire des immeubles concernés dès lors qu'elle est contrôlée dans les conditions définies ci-après, un contrat de promotion immobilière conforme aux dispositions des articles 1831-1 et suivant du Code civil avec un professionnel de la construction immobilière agissant en qualité de promoteur.

La Société 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.

Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :

- à titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ;
- à titre accessoire :
 - des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société dans la limite de 17 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ;
 - des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 3 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.

Il est par ailleurs fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul des ratios indiqués ci-dessus.

La Société peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

Exercice social

L'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Capital

Le capital statuaire s'établit à 500 000 000 euros.

Le capital initial ressortait à 152 449 euros.

Le capital effectif est de 351 956 290 euros.

Présentation

La SCPI Fructipierre est gérée par la société AEW Ciloger, désignée à cet effet dans les statuts.

Dénomination sociale

AEW Ciloger.

Siège social

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

Nationalité

Française.

Forme juridique

Société par actions simplifiée.

Registre du Commerce et des Sociétés

Paris 329 255 046.

Agréments de l'Autorité des Marchés Financiers

Agrément GP n° 07 000043 en date du 10 juillet 2007 délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

Capital et fonds propres réglementaires

828 510 euros divisé en 27 617 actions ordinaires d'une valeur nominale de 30 euros chacune entièrement libérées détenues en totalité par AEW SA.

La société de gestion respecte les exigences prévues par l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM (transposées en droit français par l'article 317-2 du RG AMF) et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

Objet

La Société a pour objet de réaliser pour le compte de tiers, en France et à l'étranger :

- l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du périmètre du programme d'activité approuvé par cette dernière,
- la gestion d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour le compte de tiers,
- la réalisation d'études, la prestation de services, la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier, en instruments financiers et autres placements immobiliers et financiers, et plus généralement, le conseil, l'ingénierie et l'assistance en matière patrimoniale,
- la création, la gestion et la commercialisation de toutes sociétés ou autres organismes (en ce compris tous fonds d'investissements alternatifs et sociétés détenues par lesdits fonds) ayant pour activité :
 - l'acquisition et la gestion d'immeubles en direct ou sous forme de parts ou d'actions de sociétés et notamment la création et la gestion de sociétés civiles de placement immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier et d'organismes professionnels de placement collectif immobilier, tels que régis par le Code monétaire et financier,
 - l'acquisition et la gestion d'un patrimoine forestier et notamment la création et la gestion de sociétés d'épargne forestière régies par le Code monétaire et financier,
 - l'acquisition et la gestion de biens à destination agricole ou forestière, et notamment, la création et la gestion de groupe-

ments forestiers régis par le Code forestier, et de toute société autre que d'épargne forestière se rapportant à cet objet,

- la valorisation des actifs détenus directement ou indirectement par tous fonds d'investissement alternatifs,
- la recherche, l'étude et la mise au point de programmes immobiliers, l'acquisition, la gestion et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,
- la constitution ou l'acquisition, la gestion, l'équipement, l'aménagement, la conservation et la vente de massifs forestiers ou d'exploitations agricoles et d'immeubles ruraux pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,
- la prospection et la réunion des capitaux nécessaires au financement de programmes immobiliers, forestiers, agricoles et ruraux,
- la mise en location d'immeubles pour le compte de tiers, incluant la recherche de locataires, ou de locaux, en France ou à l'étranger, la négociation des baux, le suivi commercial des locataires, l'encassement et le recouvrement des loyers par voie amiable ou contentieuse,
- l'intermédiation en vue de l'acquisition, la vente d'immeubles ou de leur location,
- la gestion immobilière de tous immeubles à usage d'habitation et/ou professionnel, à usage de bureaux ou de commerces ou de toute autre activité, ces activités pouvant s'exercer dans le cadre de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970,
- la gestion ou le conseil et l'assistance à la gestion de fonds de créances immobilières et en relation avec ces activités, le recouvrement amiable et judiciaire de créances pour le compte de tiers, dans le cadre des lois et règlements applicables,
- la direction de projets immobiliers et le conseil en matière de travaux pour le compte de propriétaires, en ce compris la réalisation de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée,
- l'assistance des sociétés patrimoniales, notamment la gestion de revenus locatifs, ou de la trésorerie en attente de placement ou d'utilisation à des fins d'entretien ou d'amélioration de l'état des immeubles gérés,
- toutes opérations de nature à assurer la pérennité technique des immeubles,
- la prise de participation ou d'intérêt par tous moyens sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés ou entreprises commerciales ou civiles, de droit français ou étranger, ayant un objet social et un activité se rapportant au secteur immobilier, forestier ou agricole, étant précisé que cette prise de participation ou d'intérêt pourra être également effectué par la société pour son propre compte,
- toutes opérations, démarches, formalités et diligences en vue de la constitution définitive, de la gestion et de la liquidation de toute société.

Et plus généralement, en France comme à l'étranger, toutes activités de conseil, toutes opérations industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières (à l'exclusion de toutes opérations commerciales d'achat et de vente d'immeubles, de forêts, de terres agricoles), toutes opérations se rattachant au présent objet ou tout autre objet similaire ou connexe ou susceptible d'en faciliter l'extension ou le développement.

Organes de direction et d'administration de la Société de Gestion

Président de la société

- Monsieur Robert WILKINSON
(également Directeur Général d'AEW SA)

Directeurs Généraux Délégués

- Madame Isabelle ROSSIGNOL
- Monsieur Raphael BRAULT

Commissaires aux Comptes

Titulaire

MAZARS SA, représenté par Monsieur Charles de BOISRIOU, 61 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie.

Suppléant

Madame Anne VEAUTE, 61 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie.

Co-Commissaires aux Comptes titulaire

PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, représenté par Monsieur Philippe CHEVALIER, 63 rue de Villiers 92200 Neuilly Sur Seine.

Co-Commissaires aux Comptes suppléant

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU, 63 rue de Villiers 92200 Neuilly Sur Seine.

Missions

La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la SCPI. Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.

La société de gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 19 des statuts de la SCPI.

Sa rémunération est fixée par l'article 21 des statuts de la SCPI.

Dans le cadre de sa mission, la société de gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

La société de gestion est responsable de l'évaluation correcte des actifs de la SCPI ainsi que du calcul et de la publication de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution. La désignation d'un expert externe en évaluation par la SCPI n'exonère pas la société de gestion de sa responsabilité.

La Société de Gestion informe les investisseurs et les associés que les risques en matière de responsabilité pour négligence professionnelle sont couverts par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée à ces risques.

Conflits d'intérêts et traitement équitable des investisseurs

La société de gestion s'est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier et de traiter les conflits d'intérêts.

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne d'AEW Ciloger est informé de manière systématique et sans délai de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts.

Ces conflits d'intérêt sont traités en conformité avec les procédures internes de gestion des conflits d'intérêts mises en place.

La société de gestion garantit un traitement équitable des porteurs de parts de la SCPI.

Conformément à la réglementation, elle agit afin de préserver l'intérêt social et dans l'intérêt des associés de la SCPI.

Elle fournit le même niveau d'information sur la SCPI à tous les investisseurs.

Par ailleurs, aucun investisseur de la SCPI ne bénéficie d'un traitement préférentiel.

Il est précisé que des remises commerciales peuvent être consenties par la Société de Gestion et/ou les distributeurs au profit de certains investisseurs ; ces remises portent sur la commission de souscription et/ou sur la commission de cession sur les parts et sont supportées par la Société de Gestion et/ou les distributeurs.

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

Toutefois, par dérogation à ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 2009 a décidé, pour tenir compte de la réalisation de la fusion par absorption de la société PARNASSE IMMO de fixer :

- à trente (30) le nombre des membres du conseil de surveillance pour 2009 et dont les mandats expireront lors de l'assemblée

générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009,

- à vingt-six (26) le nombre des membres du conseil de surveillance pour 2010 et dont les mandats expireront lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010,

- à vingt-deux (22) le nombre des membres du conseil de surveillance à compter de 2011. La durée des mandats des membres du conseil de surveillance nommés à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 sera de trois ans.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs. La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée.

En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

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.

LISTE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUITE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 13 JUIN 2017

| Membres du Conseil | Nomination | Echéance Clôture de l'exercice |
|---|----------------|-----------------------------------|
| <i>Président</i> : M. Paul-Louis NETTER | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| <i>Vice-Président</i> : M. Patrick JEAN | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| <i>Vice-Président</i> : M. Pierre CAP | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| M. Alain MOLO | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| M. Jean-Philippe RICHON | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| M. Alain THOREUX | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| M. Jean-Pierre TUIL | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| M. Jérôme JUDLIN | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| SCI BPJC - M. BONFIL PRAIRE - <i>Vice-Président</i> | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| ALBINGIA Compagnie d'Assurances - M. Hubert FAULQUIER | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| SARL ARTHIBHEL - M. Richard CHALIER | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| SPIRICA - M. Daniel COLLIGNON | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| APPSCPI - M. Charles COULON | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| CASDEN BANQUE POPULAIRE - Jacques DELESCURE | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| MGÈN - MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE - Mme Christèle DELYE | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| UMR - UNION MUTUALISTE RETRAITE - M. Eric JEANNEAU | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE (IPBP) - M. Didier SAMPIC | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| SCI FRUCTIDOR représentée par M. Patrick FEGER | AGO 24/06/2015 | 31/12/2017 |
| Mme Laurence MASSON | AGO 23/06/2016 | 31/12/2018 |
| M. Laurent COCHET | AGM 13/06/2017 | 31/12/2019 |
| M. Bruno NEREGOWSKI | AGM 13/06/2017 | 31/12/2019 |

4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux statuts, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Les Associés, réunis en Assemblée Générale le 17 juin 2013, ont désigné en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire KPMG Audit dont le siège social est situé 3 cours du Triangle, Immeuble le Palatin, 92 939 Paris la Défense Cedex, représenté par Pascal LAGAND pour une durée de six exercices.

Les associés, réunis en Assemblée Générale le 13 juin 2017, ont désigné en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant SALUSTRO REYDEL (représenté par Madame Isabelle GOALEC), en remplacement de KPMG Audit FS II, compte tenu de la fusion absorption de KPMG Audit FS II par KPMG SA effective depuis le 1^{er} janvier 2017, pour une durée de six exercices.

Ils sont chargés notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de Gestion, de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes par la Société de Gestion ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils font toutes observations à la Société de Gestion concernant les comptes, en font part aux associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à laquelle ils sont convoqués. Ils font un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières.

5. ÉVALUATION DES ACTIFS

L'Expert Externe en Evaluation désigné par les Associés réunis en Assemblée Générale le 15 mai 2014 est la société BNP Paribas Real Estate Valuation France.

a) Evaluation des actifs immobiliers et des parts de sociétés

(i) Les actifs immobiliers détenus en direct et par les sociétés contrôlées

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'Expert Externe en Evaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la SCPI et par les sociétés contrôlées par cette dernière, est réalisée par l'Expert Externe en Evaluation désigné par l'Assemblée Générale des associés pour 5 ans. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par lui chaque année. L'Expert Externe en Evaluation désigné par les Associés

réunis en Assemblée Générale le 15 mai 2014 est la société BNP Paribas Real Estate Valuation France. Sa candidature avait précédemment reçu l'acceptation de l'Autorité des marchés financiers. Son mandat arrivera à échéance à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018. A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération.

Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société (au sens de l'article R 214-156 I 3° du Code monétaire et financier).

(ii) Les parts de sociétés non contrôlées

Leur valeur est déterminée sur la base de la valeur de marché des parts communiquée par le gérant desdites sociétés.

b) Evaluation des actifs financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SCPI selon les modalités précisées ci-après.

S'agissant de l'évaluation des instruments financiers à terme, la Société de Gestion procède à une valorisation interne dans le cadre du même dispositif que celui applicable aux actifs immobiliers permettant de préserver l'indépendance du valorisateur interne par rapport au gérant. La société de gestion s'appuie pour son analyse indépendante sur des contributions de valeurs des instruments financiers à terme utilisés à titre de couverture, fournies par un prestataire externe et indépendant de la société de gestion.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture). Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture. Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion. Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché.

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

6. DÉPOSITAIRE

Le dépositaire désigné par les Associés réunis en Assemblée Générale le 15 mai 2014 est Société Générale Securities Services. Son mandat est d'une durée indéterminée.

Les conditions de sélection du Dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable au Conseil de Surveillance.

Dans le cadre de sa mission, le dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF.

A ce titre, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire exerce les trois missions suivantes :

(i) Suivi des flux de liquidités de la SCPI

Le dépositaire :

- veille à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- veille de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

(ii) Garde des actifs de la SCPI

Le dépositaire :

- assure, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;
- pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété de la SCPI et en tient le registre.

(iii) Contrôle de la société de gestion et de la SCPI

Le dépositaire :

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- 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.

Le dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (i) et au (iii) ci-avant.

Le dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visées au (ii) ci-avant dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la SCPI ou à l'égard des porteurs de parts :

- de la perte par le dépositaire, ou par un tiers auquel la conservation a été déléguée, des instruments financiers conservés.

Il est précisé à cet égard que la délégation à un tiers de la garde des actifs de la SCPI n'exonère pas le dépositaire de sa responsabilité (articles L. 214-102-1 et L214-24-28 du Code monétaire et financier applicables à la SCPI).

Par ailleurs, en cas de perte d'instruments financiers conservés, le dépositaire restitue à la SCPI des instruments financiers, y compris des instruments du marché monétaire, de type identique ou leur équivalent en valeur monétaire sans retard inutile. La responsabilité du dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.

- de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.

La responsabilité du dépositaire à l'égard des porteurs de parts de la SCPI peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la société de gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le dépositaire, la société de gestion et les porteurs de parts.

En cas de mise en jeu de la responsabilité du dépositaire, l'indemnisation ne pourra excéder la valeur des actifs concernés à la date de la survenance du dommage.

7. INFORMATIONS JURIDIQUES

Le droit applicable à l'investissement dans la SCPI est le droit français.

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

Par ailleurs, conformément à la réglementation, **la société de gestion s'est dotée de procédures de traitement des réclamations des clients.**

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les associés ou les associés et la SCPI (et qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement à l'amiable satisfaisant notamment dans le cadre de la procédure de traitement des réclamations des clients), au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, seront jugées conformément à la loi française, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

8. INFORMATION

La personne responsable de l'information est Madame Isabelle ROSSIGNOL.
Téléphone : 01 78 40 33 29.

9. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ

DE LA NOTE D'INFORMATION

La Société de Gestion est représentée par le Directeur Général Délégué, Madame Isabelle ROSSIGNOL.

Visa de l'Autorité des marchés financiers

“Par application des articles L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 17-21 en date du 23 juin 2017.

Cette note 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.”

La Société de Gestion
Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué