

# Statuts

Mis à jour le 14 juin 2018

## TITRE 1

### FORME - OBJET DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

#### ARTICLE 1 - FORME

La société objet des présentes, est une société civile à capital variable, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, l'article L.231-1 du Code de commerce, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.231-8 à L.231-21, D214-32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

#### ARTICLE 2 - OBJET

La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, à l'exclusion des parts de SCPI et d'OPCI, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Dans le cadre des acquisitions indirectes, la SCPI pourra acquérir des parts de SCI.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Ce patrimoine immobilier concernera essentiellement des biens situés sur le territoire français et éventuellement des biens situés dans les pays de la Zone Euro.

#### ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

Cette société a pour dénomination « PIERRE PLUS ».

#### ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 75008 - 22 rue du Docteur Lancereaux.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion.

#### ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la société est fixée à 50 années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

## TITRE 2

### CAPITAL SOCIAL - PARTS

#### ARTICLE 6 - CAPITAL INITIAL DE FONDATION

Le capital initial de fondation est fixé et constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et entièrement libérés, pour un montant nominal total de 1 000 000 de Francs.

Les souscripteurs ont versé en sus du capital nominal une prime d'émission d'un montant de 250.000 Francs.

Il est divisé en deux cent cinquante parts nominatives de quatre mille francs chacune, numérotées de 1 à 250, qui sont attribués aux associés en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Caisse des Dépôts et Consignations :

146 parts numérotées de 1 à 146, représentant un capital de cinq cent quatre vingt quatre mille francs : 584 000 F

Caixa Bank C.G.I.B. : 98 parts numérotées de 147 à 244, représentant un capital de trois cent quatre vingt douze mille francs : 392 000 F

Daniel BRUNEAU : 1 part numérotée 245, représentant un capital de quatre mille francs : 4 000 F

Max BROUSSET : 1 part numérotée 246, représentant un capital de quatre mille francs : 4 000 F

Marie-Thérèse DIMASI : 1 part numérotée 247, représentant un capital de quatre mille francs : 4 000 F

Sylvie LACOURT : 1 part numérotée 248, représentant un capital de quatre mille francs : 4 000 F

Daniel CHARTIER : 1 part numérotée 249, représentant un capital de quatre mille francs : 4 000 F

Alain GRIVEAU : 1 part numérotée 250, représentant un capital de quatre mille francs : 4 000 F

Total égal au capital social : un million de francs 1 000 000 F

Les associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux.

#### ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues. Il est fixé à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

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

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

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

La société de gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions d'associés nouveaux que pour un minimum de 2 parts.

#### ARTICLE 9 - VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital social effectif de la société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable.

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

Le capital effectif et libéré de la société ne pourra toutefois tomber, par suite des retraits, au-dessous d'une des limites suivantes :

- d'une part, une somme égale à 90% du dernier capital social effectif constaté par la société de gestion et approuvé par la dernière Assemblée Générale Ordinaire précédant le retrait ;
- d'autre part 10% du montant du capital statutaire précisé à l'article VII.

A l'effet de permettre les opérations de retrait dans le cadre de la variabilité du capital, il pourra être constitué un fonds de remboursement au plus égal à 4% du capital effectif. Les modalités de gestion de ce fonds seront fixées par la société de gestion.

La société peut créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

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.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée :

- à amortir les droits et apports, les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société ainsi que les coûts d'augmentation du capital y compris la commission versée à la société de gestion ;
- à maintenir l'égalité entre nouveaux et anciens associés. Pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

L'inscription d'ordres d'achat ou de vente de parts sur un registre d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens de l'article L 214-93-II du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

## **ARTICLE 10 – REPRÉSENTATION DES PARTS**

Les parts sont essentiellement nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 10% des parts du capital social.

## **ARTICLE 11 – CESSION**

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

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

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la société.

**a)** Cette inscription pourra être opérée par la Société de Gestion sur présentation de la déclaration de cession de parts sociales dûment enregistrée auprès de la Recette des Impôts du vendeur et de l'acquéreur.

**b)** La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun et selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la société de gestion sur les registres de la société, après sa signification à la société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la société de gestion.

## **ARTICLE 9 – DROIT DE RETRAIT DES ASSOCIÉS**

### **1. Les modalités**

En dehors des possibilités de cessions prévues à l'article XI, tout associé aura la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception à la société de gestion. Cette lettre doit préciser le nombre de parts en cause.

L'exercice de ce droit est limité selon les modalités fixées à l'article IX des statuts.

Les parts remboursées seront annulées.

Les demandes de retrait seront, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique d'inscription, dans la limite où la clause de variabilité le permet.

### **2. Fonds de remboursement**

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'Assemblée Générale des associés de la SCPI.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Le fonds de remboursement ainsi créé est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion.

L'Autorité des marchés financiers en est informée préalablement.

### **3. Valeur de retrait**

L'associé qui se retire, a droit au remboursement de ses apports sur la base de la valeur de la part sociale fixée en fonction des trois situations suivantes :

- ou bien il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait correspond au prix de souscription en vigueur diminué de la commission H.T. de souscription versée à la société de gestion à la même époque ;
- ou bien à l'issue d'un délai de 3 mois, les demandes de souscription ne permettent pas d'assurer le retrait des associés. Dans ce cas, la société de gestion les remboursera par prélèvement sur le fonds de remboursement. Le prix de retrait correspond à la « valeur liquidative » en vigueur. Le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers ;
- ou bien les demandes de retrait non compensées par un ordre de souscription ne peuvent être satisfaites sur le fonds de remboursement de la société. Les associés ayant demandé à se retirer sont informés par la société de gestion de la nécessité de différer la réalisation du retrait demandé. Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose, après audition du rapport des commissaires aux comptes, la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. Dans le cas où la société de gestion propose la mise en vente d'immeubles du patrimoine social, le retrait s'effectue à la « valeur liquidative » calculée après cette vente, déduction faite de toutes charges ou frais.

Pour les cas où les demandes de retrait nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la société, le remboursement des parts interviendra après la réalisation des éléments d'actifs, étant précisé que si ces cessions prenaient un caractère répétitif, elles pourraient entraîner la modification du régime fiscal de la société.

#### **ARTICLE 13 - TRANSMISSION PAR DÉCÈS**

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

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

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

#### **ARTICLE 14 - DROIT DES PARTS**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 15 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

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

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

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

#### **ARTICLE 16 - RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ**

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

### **TITRE 3**

#### **ADMINISTRATION, DIRECTION,**

#### **CONTRÔLE ET INFORMATION DES ASSOCIÉS**

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

La société est administrée par une société de gestion. La société AEW Ciloger, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043, est désignée comme la société de gestion statutaire pour la durée de la société.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa mise en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par un gérant nommé en Assemblée Générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

La société de gestion a tous pouvoirs pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article la concernant.

#### **ARTICLE 18 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

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

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

#### **ARTICLE 19 - DÉLÉGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE**

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

La signature sociale appartient à la société de gestion qui peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

#### **ARTICLE 20 - REMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société, et la gestion normale des biens sociaux. Sont notamment pris en charge par la société de gestion les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, les frais de gestion locative du patrimoine.

Tous autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de surveillance, les frais de mission du commissaire aux comptes, la rémunération et les frais du dépositaire.

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

- **de souscription**, fixée à 9,25 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- À hauteur de 7,75% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I et du Code Général des impôts), à la recherche des 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.

- **de gestion**, fixée à 9,20% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI détenu de manière directe et/ou de manière indirecte. Cette commission rémunère également le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de la SCPI.

- **de mutation de parts :**

- si la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 91,47 € TTI (commission

exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts). Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2002, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation).

- **D'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :**

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

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

#### **ARTICLE 21 - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Avant toute publicité en vue de faire appel à l'épargne publique, il sera institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

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

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

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

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

Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale, laquelle devra nommer un nouveau membre. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance préalablement nommés pour trois ans.

#### **Organisation, réunions et délibérations**

Le Conseil de surveillance nomme un Président choisi parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de son mandat de conseiller.

Le Président du Conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat, est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain Conseil de surveillance, suivant la date anniversaire de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.

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

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la société de gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de surveillance.

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

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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

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

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la société de gestion.

### **Pouvoirs du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de surveillance a pour mission :

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

### **Responsabilité**

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

### **Rémunération**

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

## **ARTICLE 22 - DÉPOSITAIRE**

### **1. Nomination du Dépositaire**

La société de gestion nomme un dépositaire unique.

### **2. Mission du Dépositaire**

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

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

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

- 1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
- 2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
- 3° Exécute les instructions de la SCPI ou de sa société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
- 4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs du FIA, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- 5° S'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

## **ARTICLE 23 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

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

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

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

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

**ARTICLE 24 – CENSEURS**

Sur proposition de la société de gestion et après approbation préalable du Conseil de surveillance, des censeurs peuvent assister aux réunions dudit conseil au cours desquelles ils auront voix consultative. Dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, les censeurs ne seront ni rémunérés ni défrayés.

**TITRE 4****ASSEMBLÉES GÉNÉRALES****ARTICLE 25 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

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

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

À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a) par le Conseil de surveillance ;
- b) par le ou les Commissaires aux comptes ;
- c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :
  - soit de tout intéressé en cas d'urgence ;
  - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins la dixième du capital social ;
- d) par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées « d'Ordinaire » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les Assemblées sont qualifiées « d'Extraordinaire » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription, le changement de la politique d'investissement ou le changement de la méthode de fixation du prix des parts.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

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

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

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une assemblée.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion, et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tous les associés peuvent voter par correspondance, au moyen du formulaire prévu par l'article L.214-105 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la société au plus tard la veille de la réunion de l'Assemblée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 26 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.

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

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance. Elle nomme et révoque la société de gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

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

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

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

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

#### **ARTICLE 27 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire appel public à l'épargne.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social statutaire.

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

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

#### **ARTICLE 28 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 29 - COMMUNICATION DE DOCUMENTS**

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

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

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

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

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

D'autre part, avec la convocation à l'Assemblée tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, du ou des Commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, l'état du patrimoine, l'analyse de la variation des capitaux propres, et les comptes.

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

- états du patrimoine, analyses de la variation des capitaux propres,
- comptes de résultat,
- annexes,
- inventaires,
- rapports soumis aux assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- les rémunérations globales de gestion.

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

### **TITRE 5**

#### **INVENTAIRE - AFFECTATION**

#### **ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

#### **ARTICLE 30 - EXERCICE SOCIAL**

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

Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée supérieure à 12 mois et se terminera le 31 décembre 1992.

### **ARTICLE 31 – ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX**

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

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

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

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable particulier suivant les modalités fixées par la réglementation sur les SCPI (arrêté du 26 avril 1995 approuvant les dispositions du plan comptable des Sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement n° 99 du 23 juin 1999 du Comité de la réglementation comptable).

Pour l'établissement des comptes annuels, les immeubles locatifs inscrits à l'actif du bilan font l'objet d'un amortissement fondé sur la constatation d'une dépréciation effective résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.

Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices » et notamment les frais de constitution de la société, les frais d'augmentation de capital, les commissions de placement dues à la société de gestion, les frais d'acquisition des immobilisations locatives et éventuellement les dépréciations des immeubles.

Les comptes, l'état du patrimoine et l'analyse de la variation des capitaux propres sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par les dispositions du Code monétaire et financier.

### **ARTICLE 32 – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

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

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

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

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

## **TITRE 6**

### **DISSOLUTION – LIQUIDATION**

#### **ARTICLE 33 – DISSOLUTION**

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

La société de gestion convoquera un an avant l'échéance une Assemblée Générale Extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. A défaut, tout associé pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société. La société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

### **ARTICLE 34 – LIQUIDATION**

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

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

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

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

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

## **TITRE 7**

### **CONTESTATIONS**

#### **ARTICLE 35 – CONTESTATIONS**

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

#### **Élection de domicile**

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



## **SCPI PIERRE PLUS**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Régie par la partie législative et réglementaire du code monétaire et financier  
par les articles 1832 et suivants du code civil  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris  
382 886 323 RCS Paris  
Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif  
(se rapporter à l'article 2 des statuts pour plus de précisions)  
Capital social effectif au 31/12/2017 : 370 848 280 €  
Capital statutaire : 400 000 000 €

## **Société de gestion : AEW Ciloger**

SAS au capital de 828 510 €  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris  
Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8  
RCS PARIS 329 255 046  
Agrément AMF numéro GP 07000043 du 10/07/2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE  
Téléphone : 01 78 40 33 00  
Téléphone service clients : 01 78 40 53 00  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com) - [contact-associes@eu.aew.com](mailto:contact-associes@eu.aew.com)

