

# SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

## FRUCTIRESIDENCE BBC

### NOTE D'INFORMATION

#### STATUTS

#### Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM

Aux termes de l'article L. 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « *Directive AIFM* », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »).

Au cas présent, la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC ne sera cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la Directive AIFM ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la Directive AIFM.

## PRÉAMBULE - MAINTIEN DE LA FORME DE LA SCPI :

Il est rappelé que, conformément à la loi, les associés ont eu à se prononcer, avant le 16 mai 2012 sur la transformation ou non de la SCPI en OPCI ; les OPCI pouvant prendre la forme :

- de fonds de placement immobilier relevant, comme les SCPI, de la fiscalité des revenus fonciers et de celle des placements de trésorerie, ou
- de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable relevant de la fiscalité des capitaux mobiliers.

A cet égard, un projet de résolution a été soumis au vote des associés en Assemblée Générale Extraordinaire le 27 décembre 2011 afin de se prononcer sur le principe de la transformation de la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC en OPCI. Ce projet était accompagné, comme la loi le prévoit, de deux autres projets de résolutions permettant soit la transformation en SPPICAV soit la transformation en FPI.

Cette Assemblée a refusé la transformation de la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC en OPCI.

Ont été également adoptés lors de cette Assemblée la réduction du montant maximum du capital statutaire et du plafond de l'augmentation de capital ci-après retracée.

## AVERTISSEMENT - FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Scellier BBC » vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- l'horizon de placement de votre investissement doit être de 13 ans, soit la durée de vie de la SCPI, sauf décision de prorogation décidée par l'assemblée générale ;
- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ - Régime fiscal « Scellier BBC » de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale au regard notamment du plafonnement de l'ensemble de vos avantages fiscaux ;
- il s'agit d'un placement à long terme. Sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi, vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date la plus tardive de mise en location des immeubles acquis par la SCPI, soit environ 13 ans à compter de votre souscription, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société ; le délai nécessaire à la réalisation de la cession des actifs immobiliers pourra conduire à ce que vous perceviez le produit de la vente des actifs immobiliers après une durée supérieure à 13 ans, soit 15 ans ;
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de la situation de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement, de vos contraintes de liquidités et de votre souhait de prendre les risques spécifiques afférents à un investissement en immobilier résidentiel ;
- votre investissement ne bénéficie d'aucune garantie en capital ni en termes de performances. Il est exposé au risque immobilier. La valeur des parts et le montant des revenus potentiels qui devraient vous être versés peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse ;
- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne pouvant à ce jour être transmis, les possibilités de vente devraient être réduites à très réduites, sauf le cas échéant à des prix décotés à très décotés ;

- Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque souscripteur et il est susceptible d'être modifié ultérieurement. Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
  - des éventuels revenus qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ainsi que de la politique de distribution ;
  - du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI prévue au CHAPITRE V - INFORMATION DE LA SOCIETE - I - LA SOCIETE - Durée de la société, soit 13 ans, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement. Le délai nécessaire à la réalisation de la cession des actifs immobiliers pourra conduire à ce que vous perceviez le produit de la vente des actifs immobiliers après une durée supérieure à 13 ans, soit 15 ans.

Risque de durabilité : ce FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Si le processus d'investissement du portefeuille peut intégrer une approche ESG, l'objectif d'investissement du portefeuille n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

### 1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

La Société Civile de Placement Immobilier FRUCTIRESIDENCE BBC vise à offrir aux particuliers l'accès à l'investissement locatif en habitation.

L'attention des investisseurs est appelée sur le fait que le revenu potentiel versé durant les premiers exercices sera nul ou faible compte tenu des faibles conditions actuelles de rémunération de la trésorerie et du délai d'investissement des capitaux collectés, fixé au maximum à 18 mois. Ainsi, pendant la phase de constitution du patrimoine, les produits de la SCPI ne seront constitués que des intérêts financiers provenant du placement de la trésorerie en instance d'investissement. Durant cette période, les associés ne percevront éventuellement par conséquent que des revenus financiers potentiels.

La première distribution de revenu potentiel, comportant exclusivement des produits financiers, n'est pas envisagée avant la deuxième partie de l'année 2012. Ainsi les premières années, le résultat distribuable sera composé très majoritairement de produits financiers diminué, la première année, du coût de la garantie bancaire souscrite conformément à l'article L.214-51 du code monétaire et financier.

L'intégralité du résultat de cette phase de constitution pourra ne pas être distribuée, de manière à constituer un report à nouveau qui permettra de lisser les distributions de revenus potentiels. La capacité à doter le report à nouveau sera toutefois directement liée aux conditions de rémunération du placement de la trésorerie.

En effet, au fur et à mesure de l'acquisition de logements neufs BBC, ou en état futur d'achèvement ou d'immeubles réhabilités à neuf, l'assiette des placements financiers diminuera en conséquence. Le recours au report à nouveau constitué devrait permettre de compenser en partie cet effet sur la distribution.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers, et pourra donc reverser aux associés les revenus afférents, qu'après la livraison des immeubles acquis et leur location, soit en principe au plus tôt fin 2013 - début 2014.

Par ailleurs, la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC permettra de bénéficier du dispositif fiscal dit « Scellier BBC », à savoir une réduction d'impôt de 22% de votre investissement (prime d'émission incluse) et répartie par parts égales sur neuf ans. Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année, le solde excédentaire peut être imputé sur le revenu des six années suivantes. En cas d'application du plafonnement global des niches fiscales, les fractions de réduction d'impôt "plafonnées" sont définitivement perdues.

Le montant maximal annuel ouvrant droit à réduction d'impôt est limité à 300 000 €. Le souscripteur bénéficie de la réduction d'impôt au titre de l'année de souscription, sans attendre l'achèvement et la mise en location des logements acquis par la SCPI.

En contrepartie, la SCPI s'engage à louer les biens acquis durant 9 ans et le souscripteur à conserver les parts acquises jusqu'au terme de cet engagement pour le dernier logement mis en location. A défaut et sauf exceptions prévues par la réglementation, les montants déduits des impôts font l'objet d'une reprise fiscale selon des modalités présentées CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE -

#### Régime fiscal «Scellier BBC »

Il est rappelé que les parts acquises sur le marché des parts ne bénéficient pas du dispositif fiscal. La durée de vie de la SCPI est fixée à 13 ans. Cette durée constitue, a priori, l'horizon de maturité du produit. De plus, un délai supplémentaire de deux années pourrait être nécessaire pour la cession du patrimoine immobilier et le versement du produit de cette cession aux souscripteurs, soit le délai pour ce dernier pour percevoir le produit de la liquidation de la SCPI.

Il est également rappelé que la réduction d'impôt n'est pas susceptible de s'appliquer en cas de souscriptions de titres de la SCPI dont le droit de propriété est démembré.

## Informations requises par les réglementations SFDR et TAXONOMIE

### **FIA relevant de l'article 6 du règlement SFDR**

Pour ce fonds, la société de gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, autres que les éléments relevant de la réglementation applicable au moment de l'investissement, du fait qu'il s'agit d'un fonds existant dont la stratégie d'origine n'inclue pas ce point.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

## **2. CAPITAL INITIAL ET FONDATEURS**

FRUCTIRESIDENCE BBC a été créée avec un capital initial de 760 500 € divisé en 845 parts de 900 € de nominal chacune.

Conformément aux statuts, les souscripteurs d'origine ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission s'élevant à cent (100) euros par part sociale, 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.

Les souscriptions au capital de la SCPI et à la prime d'émission ont été intégralement versées entre les mains de Maître Nicolas BAUM, Notaire à Paris, le 11 juillet 2011.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

## **3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE**

La société FRUCTIRESIDENCE BBC a pour objet exclusif, dans le cadre de l'article 199 septuiesimes du code général des impôts, l'acquisition et la gestion de logements neufs BBC (Bâtiments Basse Consommation) ou en l'état futur d'achèvement ou d'immeubles réhabilités à neuf situés en France et loués nus à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

Le patrimoine de la Société FRUCTIRESIDENCE BBC sera diversifié en termes de localisation (Paris et Région Parisienne pour 40 à 60% et principales métropoles régionales pour 40 à 60%) et d'allocation d'actifs (appartements et pavillons neufs).

L'emplacement et la proximité des services et des moyens de transport collectifs seront les critères essentiels d'investissement.

Les immeubles seront classés BBC « Bâtiments Basse Consommation » et devront répondre aux conditions définies par l'article 2-5° de l'arrêté ministériel du 03 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « Haute Performance Energétique ».

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

## **4. MONTANT DU CAPITAL MAXIMAL AUTORISE PAR LES STATUTS**

A l'origine il avait été prévu, conformément à l'article 7 des statuts, que la Société de Gestion pouvait porter le capital social, en une ou plusieurs fois, jusqu'à un montant maximum, de 59 260 500 euros, sans qu'il y ait obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Afin d'adapter la collecte aux opportunités d'investissement la Société de Gestion a soumis au vote des associés le 27 décembre 2011, par le biais de la quatrième résolution, de ramener ce capital maximum de 59 260 500 € à 30 000 000 €. Cette résolution a été adoptée.

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.

## **5. LA RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

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

Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 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 engagée en fonction de sa part dans le capital dans la limite du montant de cette part.

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

## **CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES 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 ;
- 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. MODALITES 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**

#### **3.1 Valeur nominale**

La valeur nominale de la part est fixée à 900 €.

#### **3.2 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.

### **3.3** Minimum de souscription

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

### **3.4** Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège social de la Société de Gestion AEW .

### **3.5** 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 peuvent être 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.

## **4. MODALITES DE DETERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

### **4.1** Valeur de réalisation et de reconstitution de la société

Conformément aux dispositions légales, la Société de Gestion de la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC 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 d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert indépendant et des comptes annuels.

Cette expertise qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles du patrimoine, est réalisée par un expert immobilier désigné par les associés. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par lui chaque année.

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.

#### **4.1.1** Calcul de la valeur de réalisation :

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert immobilier et de la valeur nette des autres actifs de la société.

#### **4.1.2** Calcul de la valeur de reconstitution :

Cette valeur de réalisation ainsi calculée est augmentée des frais d'acquisition des immeubles, 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 FRUCTIRESIDENCE BBC.

#### **4.1.3** 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 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.

## **4.2** Condition de la première augmentation de capital

### **4.2.1** Montant de l'augmentation de capital :

Collecte nominale : 45 000 000 €, soit 50 000 parts de 900 € de nominal, afin de porter le capital social de 760 500 € à 45 760 500 €.

Collecte prime d'émission incluse :

50 000 000 €, soit 50 000 parts de 1 000 € chacune (prime d'émission incluse).

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.

Inversement, en cas de souscription intégrale avant la date de clôture prévue, la société de gestion se réserve la possibilité de relever le montant de celle-ci, sans toutefois que l'augmentation de capital puisse au total dépasser de plus de 30 % le montant initialement prévu.

Ce relèvement sera porté à la connaissance des associés par avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

Afin d'adapter la collecte aux opportunités d'investissement, la Société de Gestion a soumis au vote des associés en Assemblée Générale Extraordinaire le 27 décembre 2011, par le biais de la cinquième résolution, la réduction du plafond de la première augmentation de capital qui a reçu de l'Autorité des marchés financiers, le visa SCPI n° 11-21 en date du 2 août 2011, pour le ramener de :

- Collecte nominale : de 45 000 000 €, soit 50 000 parts de 900 € de nominal, à 22 500 000 € soit 25 000 parts de 900 € de nominal ;
- Collecte prime d'émission incluse : de 50 000 000 €, soit 50 000 parts de 1 000 € chacune (prime d'émission incluse) à 25 000 000 euros, soit 25 000 parts de 1 000 € chacune (prime d'émission incluse).

Cette cinquième résolution a été adoptée.

Les autres conditions de l'augmentation de capital sont demeurées inchangées.

La faculté de remboursement des parts, prévue pour les souscripteurs dans le cadre de cette première augmentation de capital est maintenue.

### **4.2.2** Prix de souscription :

- Valeur nominale ..... 900 €
- Prime d'émission ..... 100 €
- Prix de souscription ..... 1 000 €

### **4.2.3** Commission de souscription :

Une commission de souscription pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements et pour la collecte, de 9,75% TTC au total 97,50€ TTC par part (taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2011), est prélevée sur la prime d'émission.

### **4.2.4** Minimum de souscription :

- 10 parts

### **4.2.5** Période de souscription :

*Première période :*

- Date d'ouverture : 22 août 2011
- Date de clôture : 29 décembre 2011 sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale, avant cette date.



#### **4.2.6 Modalités de règlement :**

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Tout moyen de paiement doit être libellé à l'ordre de la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC.

#### **4.2.7 Jouissance des parts :**

Les parts souscrites porteront jouissance au 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui de la souscription. L'attention des investisseurs est appelée sur le fait que le revenu potentiel versé durant les premiers exercices sera nul ou faible compte tenu des faibles conditions actuelles de rémunération de la trésorerie et du délai d'investissement des capitaux collectés, fixé au maximum à 18 mois. Ainsi, pendant la phase de constitution du patrimoine, les produits de la SCPI ne seront constitués que des intérêts financiers provenant du placement de la trésorerie en instance d'investissement. Durant cette période, les associés ne percevront éventuellement par conséquent que des revenus financiers.

La première distribution de revenu potentiel, comportant exclusivement des produits financiers, n'est pas envisagée avant la deuxième partie de l'année 2012. Ainsi les premières années, le résultat distribuable sera composé très majoritairement de produits financiers diminué, la première année, du coût de la garantie bancaire souscrite conformément à l'article L.214-51 du code monétaire et financier.

L'intégralité du résultat de cette phase de constitution pourra ne pas être distribuée, de manière à constituer un report à nouveau qui permettra de lisser les distributions de revenus potentiels. La capacité à doter le report à nouveau sera toutefois directement liée aux conditions de rémunération du placement de la trésorerie.

En effet, au fur et à mesure de l'acquisition de logements neufs BBC, ou en état futur d'achèvement ou d'immeubles réhabilités à neuf, l'assiette des placements financiers diminuera en conséquence. Le recours au report à nouveau constitué devrait permettre de compenser en partie cet effet sur la distribution.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers, et pourra donc reverser aux associés les revenus afférents, qu'après la livraison des immeubles acquis et leur location, soit en principe au plus tôt fin 2013 - début 2014.

#### **4.2.8 Garantie bancaire :**

Conformément à l'article 214-54 du Code Monétaire et Financier, la SCPI doit avoir collecté 15 % du capital maximum statutaire (qui ressort à 59 260 500 €), soit 8 889 075 € dans le délai d'un an à compter de l'ouverture au public, faute de quoi la société est dissoute et les capitaux collectés remboursés aux associés.

En cas de remboursement du montant des souscriptions, l'avantage fiscal accordé serait remis en cause et les montants déduits des impôts de l'associé de l'année 2011 seraient réintégrés.

Pour faire face à ce remboursement, une garantie bancaire telle que prévue par l'article L 214-51 du Code monétaire et financier couvrant un montant de 10 722 000 € a été mise en place. Elle représente quinze (15) % du capital statutaire maximum majoré de la prime d'émission et des souscriptions des fondateurs.

Elle a été délivrée le 1<sup>er</sup> juillet 2011 par NATIXIS.

Cette garantie bancaire pourra être mise en œuvre :

- ✓ si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice au BALO (bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC tel que fixé par ses statuts ;
- ✓ après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la société de gestion de la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC à l'Autorité des marchés financiers et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC en indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- ✓ après remise par la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC à la BANQUE :
  - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution

- de la SCPI ; cette dissolution entraînant la perte du régime fiscal « Scellier BBC » ;
- de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## **CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE**

La sortie de FRUCTIRESIDENCE BBC doit être envisagée à partir de 13 ans, soit la durée de vie de la SCPI par la mise en vente des actifs immobiliers. . Le délai nécessaire à la réalisation de la cession des actifs immobiliers pourra conduire à ce que vous perceviez le produit de la vente des actifs immobiliers après une durée supérieure à 13 ans, soit 15 ans

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, la liquidité du placement sera très limitée du fait de la non transmissibilité de l'avantage fiscal, les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à prix très décoté.

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.

La société ne garantit pas la revente des parts. Il est rappelé que la durée minimum de détention des parts devrait se situer, en fonction du marché, à 13 ans et que la cession anticipée, durant la période d'engagement de conservation des parts, entraîne la reprise de l'intégralité des réductions d'impôt.

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

#### **1.1 Registre des transferts**

Conformément à la loi et aux textes d'application, il est tenu au siège social un registre des transferts sur lequel sont consignées l'ensemble des mutations de parts.

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 : 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.

#### **1.2 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.

### **1.3 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.

## **2. *CESSION ORGANISEE DES PARTS CONFORMEMENT A L'ARTICLE L 214-59 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER***

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.

### **2.1 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.

### **2.2 Modalités de prise en compte des ordres**

#### **2.2.1 Prise en compte des ordres d'achat de parts :**

Pour acheter des parts de SCPI, il convient de compléter un mandat d'achat de parts et de l'adresser à la société de gestion par télécopie 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. Toutefois, si l'investisseur bénéficie de la garantie de couverture délivrée par une Banque Populaire, il est dispensé de cette formalité.

Seuls les ordres reçus accompagnés d'une copie de pièce d'identité, d'un RIB, d'un justificatif de domicile, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, avant 12 heures le jour de la confrontation, seront pris en compte.

#### **2.2.2 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 1er janvier 2004, la déclaration et l'acquittement 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.

### **2.3** Nombre de parts

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

### **2.4** Valeur des ordres - Frais

Le prix indiqué par le donneur d'ordre, acquéreur ou vendeur, s'entend hors frais. Les frais sont 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 (4,784% TTC 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 ordres de vente à prix minimum.

### **2.5** Durée de validité des ordres

Les ordres d'achat peuvent préciser une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse dudit associé.

### **2.6** Couverture des ordres d'achat

La Société de Gestion peut subordonner l'inscription de ces ordres 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.

### **2.7** Modification et annulation des ordres

Le donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre au moyen de formulaires de modification ou d'annulation.

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.

### **2.8** Prix et conditions d'exécution des ordres :

#### **2.8.1** Date de fixation :

Le prix d'exécution est déterminé à l'issue d'une période trimestrielle d'enregistrement des ordres. La Société de Gestion fixe le prix le dernier mercredi ouvré de chaque trimestre 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 trimestrielle, 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 et dans le cadre du Bulletin Trimestriel d'Informations pour les intermédiaires et le public. Le prix d'exécution et les volumes échangés

sont publiés sur le site internet de la société de gestion AEW, [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) dès après la confrontation. Ils sont également disponibles auprès de la société de gestion.

Dans l'hypothèse où aucun prix d'exécution ne pourrait être déterminé, le prix d'acquisition le plus élevé et le prix de cession le plus faible ainsi que les volumes demandés et proposés à ces prix seront publiés dans les mêmes conditions.

### **2.8.2 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.

### **2.8.3 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.

### **2.8.4 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, devra avoir 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.

Si l'ordre n'est pas exécuté, les sommes versées et n'emportant aucune rémunération au profit du donneur d'ordre seront remboursées dans un délai de 10 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 trimestrielle, le cédant sera crédité du montant lui revenant (nombre de parts cédées x prix d'exécution déterminé) 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.

### **2.8.5 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. Un serveur vocal et un site Internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) sont mis à la disposition des associés et des tiers dans des conditions qui leur sont communiquées par le biais du bulletin trimestriel d'information. Il en est de même pour le prix d'exécution dès la date de confrontation.

### **2.8.6 Suspension de l'inscription des ordres - annulation des ordres inscrit 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.

### **2.8.7 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, représentant 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 GRE A GRE***

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

### **3.1 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 Transferts.

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 accompagné d'une copie de pièce d'identité, d'un RIB, d'un justificatif de domicile, 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.

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.

### **3.2 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<sup>er</sup> janvier 2017, à 161 € 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 préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la collecte, 9,78% TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

### **2. *COMMISSION DE GESTION***

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, la conception de l'information destinée aux Associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 10 % hors taxes (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur à la date d'établissement de la note d'information) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

La société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les audits spécifiques techniques ou juridiques, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les honoraires d'intermédiaires et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux Associés et la tenue des Assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

### **3. COMMISSION DE CESSION SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS**

Pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Cette commission sera facturée à la Société par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

### **4. COMMISSION DE CESSION SUR LES PARTS DE LA SCPI**

- 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 4,784% 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).

- Transfert de parts sans intervention de la société de gestion :

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 161,00 € TTI pour l'année 2018 par cession (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2012, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur et est publiée dans le bulletin trimestriel d'information en début d'année civile.

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

---

## **CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

---

### **1. REGIME DES ASSEMBLEES**

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 et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

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

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 214.73 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 30 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 :



### **1.1** Assemblée Générale Ordinaire

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

### **1.2** 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.

### **1.3** 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.

### **1.4** Conventions particulières

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 des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés de la société.

Dans l'hypothèse où la société envisagerait d'acheter un immeuble, dont le vendeur aurait directement ou indirectement des intérêts communs avec la société de gestion, cette dernière s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat cet immeuble par un expert indépendant.

## **2. *DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN***

### **2.1** 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 gros entretien, 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 gros entretiens, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

### **2.2** Provisions pour gros entretiens

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

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

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

### **2.3 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. La société envisage de verser des acomptes en avril, juillet, octobre et février de l'exercice suivant.

## **3. REGIME FISCAL « SCCELLIER BBC »**

### **Avertissement**

Le régime fiscal indiqué ci-dessous est à jour au 5 septembre 2014; il est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif.

Ce régime fiscal dépendant de la situation personnelle de chaque Associé et étant susceptible d'évoluer dans le temps, il est recommandé aux Associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question relative à celui-ci.

### **3.1 Le dispositif général**

Le dispositif « Scellier », codifié à l'article 199 septvicies du CGI et commenté par deux instructions du 12 mai 2009 (BOI 5 B-17-09) et du 28 mars 2011 (BOI 5 B-8-11), instaure un mécanisme d'incitation fiscale à l'investissement locatif sous forme de réduction d'impôt. Il s'agit d'un dispositif temporaire qui s'applique en France entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012 aux contribuables domiciliés en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé :

- ✓ qui, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés acquièrent ou font construire des logements neufs entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012 ;
- ✓ qui souscrivent, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012, des parts des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), à la condition que 95 % de la souscription serve à financer un immeuble ou des immeubles éligibles à la réduction d'impôt.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux titres de SCPI dont le droit de propriété est démembre. Les immeubles doivent être situés en France (métropole ou DOM), à Mayotte ou dans une collectivité territoriale d'outre-mer. Toutefois les investissements outre-mer sont soumis à certaines règles spécifiques qui ne sont pas exposées ci-après.

### **LE DISPOSITIF « SCCELLIER BBC »**

Le dispositif Scellier est désormais, pour sa dernière année d'application (2012), exclusivement réservé aux logements BBC répondant au label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » fixé par le décret n°2010-823 du 20 juillet 2010, qui a pour objet de définir le niveau de performance énergétique à atteindre pour bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif dite « Scellier », ou du label « BBC rénovation » pour les logements faisant l'objet de travaux.

Les conditions de performance énergétique à respecter pour répondre à ce label « BBC 2005 » sont définies par l'article 2, 5° de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique ».

### **3.2** Condition d'application

Les opérations visées par le dispositif « Scellier » sont l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, la réhabilitation et la construction de logements. La loi 2011-1977 du 28 décembre 2011 modifie le champ d'application du dispositif en l'ouvrant aux logements considérés comme neufs pour l'application de la TVA immobilière et aux logements réhabilités ou transformés par le vendeur avant leur acquisition par le contribuable (les délais dans lesquels la construction ou les travaux doivent être achevés sont également précisés). Cette nouvelle disposition s'applique aux logements pour lesquels une demande de permis de construire est déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

La réduction d'impôt n'est applicable qu'aux logements dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation.

S'agissant du dispositif « Scellier BBC », les logements en cause doivent respecter les normes visées ci-dessus.

Ces immeubles d'habitation à usage de logement doivent être situés dans des zones limitativement énumérées par les arrêtés des 29 avril 2009, 23 décembre 2010, 14 décembre 2011, 20 décembre 2011 et 21 décembre 2011.

La réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement de la SCPI de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une période minimale de neuf ans à une personne autre qu'un associé de la SCPI ou un membre de son foyer fiscal. La location du logement doit être effective et continue pendant toute la période d'engagement de location.

Le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas être supérieur, pendant toute la période couverte par l'engagement de location, à un plafond fixé par décret qui diffère selon la zone dans laquelle est situé le logement donné en location. Pour les logements acquis par des SCPI au moyen de souscriptions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, un décret en attente actualisera les plafonds de loyer fixés par le décret n° 2010 1601 du 20 décembre 2010.

L'associé de la SCPI qui entend bénéficier de la réduction d'impôt doit s'engager à conserver la totalité des titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la SCPI.

La durée de location de neuf ans exigée de la SCPI est calculée de date à date à compter de la prise d'effet du bail initial. Dès lors que la réduction d'impôt est accordée au titre de l'année au cours de laquelle est réalisée la souscription, l'associé sera tenu de conserver ses parts au-delà de la période de neuf ans au cours de laquelle il bénéficie de l'avantage fiscal.

Lorsqu'une même souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, l'engagement de location doit être pris distinctement pour chaque logement. Il s'ensuit que la période d'engagement de conservation des parts expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier logement acquis au moyen de la souscription et mis en location par la SCPI.

Lorsque le transfert de la propriété des titres résulte du décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant, attributaire des titres en pleine propriété ou titulaire de son usufruit, peut demander la reprise du dispositif à son profit. L'engagement de location du conjoint survivant est toutefois limité à la fraction du délai de neuf ans restant à courir à la date de la transmission à titre gratuit.

La réduction d'impôt obtenue par le couple soumis à imposition commune n'est pas remise en cause, que le conjoint survivant opte ou non pour la reprise de l'engagement. La reprise du dispositif doit être formulée dans une note établie conformément à un modèle fixé par l'administration qui doit être jointe à la déclaration des revenus souscrite par le conjoint survivant au titre de l'année du décès de son conjoint pour la période postérieure à cet événement.

La quote-part des revenus provenant de la souscription aux parts de la SCPI doit être imposée au nom du contribuable dans la catégorie des revenus fonciers.

### **3.3** Montant de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt au titre du dispositif « Scellier BBC » est fixée à 13% du montant des investissements réalisés en 2012 (ce taux tenant compte de la réduction générale de 15% des niches fiscales « rabot » prévue par la loi de finances pour 2012).

La réduction d'impôt est répartie sur neuf ans par 1/9<sup>ème</sup>.

La base de la réduction d'impôt, constituée par le montant de la souscription dans une SCPI, est plafonnée à 300.000 euros par foyer fiscal au titre d'une même année d'imposition. Le prix de revient du logement retenu, dans la limite de 300.000 euros, pour le calcul de la réduction d'impôt est désormais soumis à un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret en fonction de la localisation du logement.

La réduction d'impôt « Scellier BBC » est ainsi plafonnée à 4.333 euros pour un investissement réalisé en 2012 (soit un avantage total de 39.000 euros pour un investissement de 300.000 euros réalisé en 2012), sous réserve du respect de la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable.

Le solde de la réduction d'impôt imputable qui, au titre d'une année d'imposition excéderait l'impôt dû par le contribuable, peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la 6<sup>ème</sup> inclusivement pour autant que l'immeuble soit maintenu à la location pendant lesdites années.

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que la réduction d'impôt « Scellier » est soumise au dispositif de plafonnement des niches fiscales prévu à l'article 200-0 A du CGI. En vertu du nouveau plafond applicable à compter de l'imposition des revenus de 2012, le total des avantages fiscaux obtenus au titre d'une année d'imposition ne peut procurer une réduction d'impôt supérieure à 18.000 euros majorés d'un montant égal à 4 % du revenu net global imposable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

### **3.4 Le dispositif « Scellier BBC » par l'intermédiaire d'une SCPI**

#### **3.4.1 Une seule date à retenir : celle de la souscription des parts de SCPI :**

La date de la souscription de parts de SCPI constitue la seule date à retenir pour déterminer la première année au titre de laquelle la réduction d'impôt est accordée et pour apprécier le taux de réduction d'impôt applicable.

Pour les investissements « Scellier BBC », cette date doit être comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2012.

#### **3.4.2 Base de la réduction d'impôt :**

La base de la réduction d'impôt est constituée de 100 % du montant total de la souscription en numéraire aux parts de SCPI, dans la limite annuelle de 300.000 euros par contribuable et dans la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable, à condition que 95 % du produit de cette souscription soient exclusivement destinés à financer un immeuble éligible à la réduction d'impôt.

Pour que la souscription ouvre droit à la réduction d'impôt « Scellier », il convient que le montant de la souscription, net des frais de collecte et des frais de recherche des investissements, soit supérieur ou égal à 95 % de son montant net des seuls frais de collecte (rescrit n°2009/64).

#### **3.4.3 Caractéristiques des investissements réalisés par le biais d'une SCPI :**

Lorsque l'acquisition du logement est effectuée directement par le contribuable ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, la réduction d'impôt ne peut porter que sur un seul logement. Le double plafonnement de la base d'imposition est ainsi fixé à 300.000 euros par an et par logement et dans la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable.

En cas de souscription de parts de SCPI, les modalités d'investissement sont beaucoup plus souples dans la mesure où :

##### **(a) La souscription dans la SCPI peut être affectée à l'acquisition de plusieurs logements :**

La souscription peut être affectée à l'acquisition de plusieurs logements sans que cela fasse obstacle au bénéfice de la réduction dès lors que le montant de la souscription retenu pour le calcul de la réduction d'impôt ne peut excéder pour une même année d'imposition et un même contribuable la somme de 300.000 euros (et sous réserve du respect de la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable).

##### **(b) Le contribuable peut souscrire des parts de plusieurs SCPI au titre de la même année :**

Dans ce cas, le montant total des souscriptions pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut pas non plus excéder la somme de 300.000 euros (et sous réserve du respect de la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable).

### **(c) Le contribuable peut acquérir un logement et souscrire des parts de SCPI au titre d'une même année :**

Le montant des dépenses réalisées dans le cadre de ces investissements est également retenu dans la limite annuelle de 300.000 euros et de plafonds par mètre carré de surface habitable pour la détermination de la réduction d'impôt « Scellier ».

### **(d) Le contribuable peut ainsi facilement moduler ses investissements :**

Contrairement à un investisseur qui acquiert directement un immeuble, le souscripteur de parts de SCPI peut moduler ses souscriptions afin de respecter le plafonnement des avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI et/ou afin de limiter son investissement annuel à 300.000 euros (sous réserve du respect de la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable).

### **3.4.4 Contraintes liées à l'investissement « Scellier BBC » par l'intermédiaire d'une SCPI :**

#### **(a) Délai d'investissement de la SCPI :**

Les investissements immobiliers effectués par la SCPI doivent être réalisés aux dates prévues par l'article 199 sept viciés du CGI.

Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de la souscription. En cas de pluralité de souscription au cours de la même année, le délai de dix-huit mois court à compter de la clôture de chacune des souscriptions.

Le produit de la souscription annuelle est considéré comme intégralement investi lorsque 95 % du montant des souscriptions a été employé dans le financement de l'acquisition, la construction ou la rénovation d'immeubles éligibles à la réduction d'impôt et que ces opérations ont fait l'objet de la part de la SCPI d'un engagement définitif.

Lorsque l'investissement porte sur des parts de SCPI, le bénéfice de la majoration du taux de réduction d'impôt « Scellier BBC » doit être subordonné à la condition que 95 % du montant de la souscription servent à financer un immeuble bénéficiant du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC » (instruction du 28 mars 2011 n°5 B-8-11, §17).

Le terme à retenir pour la réalisation de la condition relative à l'investissement de la souscription est la date à laquelle la SCPI s'est engagée de façon définitive sur l'usage des sommes recueillies lors de la souscription. Il pourra s'agir de la date portée sur l'acte en cas d'acquisition de biens immobiliers ou de la date à laquelle les contrats relatifs à des opérations de construction, reconstruction, d'aménagement ou de réhabilitation ont été régulièrement formés entre les parties.

#### **(b) Délai de conservation des parts de la SCPI :**

L'associé de la SCPI qui entend bénéficier de la réduction d'impôt doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrite par la SCPI.

La durée de location de neuf ans exigée de la SCPI est calculée de date à date à compter de la prise d'effet du bail initial. Lorsqu'une même souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, la durée de neuf ans est calculée de date à date, à compter de la prise d'effet du bail, pour chacun des immeubles mis en location.

Dès lors que la réduction d'impôt est accordée au titre de l'année au cours de laquelle est réalisée la souscription, l'associé peut donc être tenu de conserver ses parts au-delà de la période de neuf ans au cours de laquelle il bénéficie de l'avantage fiscal.

#### **(c) Obligation d'acquérir la pleine propriété de parts de SCPI :**

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux titres de SCPI dont le droit de propriété est démembré. Toutefois en cas de décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant titulaire de l'usufruit peut demander la reprise du dispositif à son profit.

#### **(d) Appréciation des plafonds de loyers en cas de sous-location :**

Si la SCPI consent une location à un organisme public ou privé qui la donne en sous-location à usage d'habitation principale (dans certaines conditions), la condition tenant au plafond de loyer doit être satisfaite d'une part, entre le bailleur et l'organisme locataire, et d'autre part, entre l'organisme locataire et le sous-locataire.

Les sommes versées par le sous-locataire prises en compte pour l'appréciation du loyer comprennent :

- d'une part, le loyer et les charges locatives versées à l'organisme locataire et,
- d'autre part, la redevance versée à l'organisme indépendant de l'organisme locataire qui délivre des prestations (frais de gestion, d'assurance, de charges locatives, de gardiennage, d'amortissement des locaux locatifs, d'équipements de logement et le cas échéant d'ameublement).

Il n'est toutefois pas tenu compte de cette redevance lorsque le logement est situé dans une résidence dotée de services collectifs et composée d'un ensemble homogène de dix logements au moins à usage d'habitation principale et que le montant annuel de la redevance n'excède pas le montant annuel des loyers payés par le sous-locataire.

Cette contrainte doit être prise en compte lors de la fixation du loyer.

#### **(e) Obligations déclaratives :**

##### **OBLIGATIONS DE LA SCPI**

Chaque année, la SCPI joint à sa déclaration de résultat un exemplaire des documents remis aux associés.

Avant le 31 mars de chaque année, la SCPI doit faire parvenir à ses associés une attestation annuelle établie en double exemplaire comportant les éléments suivants :

- l'identité et l'adresse de l'associé ;
- le nombre et les numéros de parts ou actions souscrites pour lesquelles le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé ainsi que le montant du capital souscrit correspondant ;
- la date de souscription des parts ou actions et du versement des fonds ;
- le nombre et les numéros des parts détenues au 1<sup>er</sup> janvier et au 31 décembre et, le cas échéant, des parts souscrites, acquises et transmises, au cours de l'année ainsi que la date de ces opérations ;
- l'attestation que 95 % de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, pour laquelle le bénéfice de la déduction a été demandé, servent exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 sept vices sont réunies ;
- la nature des investissements réalisés au moyen des parts ou actions souscrites pour lesquelles le bénéfice de la réduction d'impôt a été demandé, l'adresse des logements concernés, leur date d'acquisition ou d'achèvement, la date de leur première location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer telle qu'elle est définie par l'article 2 terdecies B de l'annexe III au CGI ;
- l'attestation que le produit de la souscription annuelle est intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;
- l'engagement par la société de louer le logement dans les conditions et limites prévues à l'article 199 sept vices du CGI. La société indique également le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail.

Les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt sont inscrites, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites sur un compte ouvert au nom de l'associé dans la comptabilité de la société ou sur un registre spécial. Les documents relatifs aux opérations ayant affecté ce compte sont conservés jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle de l'expiration de l'engagement de conservation des parts.

##### **OBLIGATION DES ASSOCIES**

Les porteurs de parts doivent s'engager à conserver les parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société. Cet engagement est constaté lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites.

Si le porteur de parts entend bénéficier de l'avantage fiscal au titre de la souscription à une augmentation de capital en vue d'un nouvel investissement réalisé par la SCPI, il doit souscrire un nouvel engagement de conservation des titres acquis lors de la souscription réalisée.

Les associés joignent également à chacune de leurs déclarations des revenus déposées durant toute la période d'application du dispositif un exemplaire de l'attestation annuelle remis par la SCPI (voir ci-dessus), ainsi que les modalités de calcul de la réduction d'impôt.

S'agissant des investissements « Scellier BBC », l'associé doit tenir à la disposition de l'administration le document justifiant que le label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » a été délivré au logement pour lequel le bénéfice de la majoration a été demandé. Ce document peut en effet être demandé dans le cadre de l'exercice du droit de contrôle de l'administration.

#### **3.4.5 Possibilité de cumuler le dispositif « Scellier BBC » et la délivrance de prestations hôtelières ou para-hôtelières dans le cadre de résidences de services :**

Le logement donné en location dans le cadre du dispositif « Scellier » doit constituer l'habitation principale du locataire pendant toute la période couverte par l'engagement de location, ce qui exclut les logements loués aux personnes physiques en tant que résidence secondaire ou saisonnière du champ d'application du dispositif « Scellier ».

L'instruction du 12 mai 2009 prévoit que le locataire peut toutefois bénéficier de prestations hôtelières ou para-hôtelières sans que cela fasse obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt dans deux hypothèses :

##### **a) Logement directement loué par le propriétaire (BOI 5 B-17-09, Fiche n° 3, § 6) :**

Dans ce cas, le locataire peut bénéficier de prestations de nature hôtelière ou médicale si toutes les autres conditions sont remplies et notamment si :

- le local donné en location a la nature de logement conformément aux articles R. 111-1 à R. 111-17 du code de la construction et de l'habitation,
- les prestations ne soient pas fournies par le propriétaire du logement, de manière directe ou indirecte, notamment par l'intermédiaire d'une société dont il serait associé,
- le logement est loué nu à usage d'habitation principale à la personne qui l'occupe.

Tel peut être le cas des locations de logements nus situés dans une résidence de retraite, dans une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes ou dans une résidence pour étudiants.

En l'espèce, une société tierce peut fournir des prestations hôtelières ou para-hôtelières aux locataires des logements donnés directement en location par une SCPI.

##### **b) Logement donné en location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location (BOI 5 B-17-09, Fiche n° 3, § 19 à 21) :**

Par exception à la règle selon laquelle la location doit être consentie à usage d'habitation principale du locataire, le propriétaire d'un logement, en l'espèce une SCPI, peut donner en location le logement à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Les organismes de droit privé locataires doivent être dotés de la personnalité morale.

L'administration précise ainsi que l'organisme locataire ne peut fournir aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière au sens de l'article 261 D 4° du CGI. Il s'agit notamment de l'offre, en sus de l'hébergement, d'au moins trois services parmi les quatre suivants précisés au Bulletin officiel des impôts 3A-2-03 du 30 avril 2003 :

- fourniture de petits déjeuners à l'ensemble des locataires ;
- nettoyage de locaux de manière régulière ;
- fourniture du linge de maison à l'ensemble des locataires ;
- service de réception.

L'instruction précise toutefois que la personne physique sous-locataire peut bénéficier par ailleurs de prestations hôtelières ou para-hôtelières dès lors que celles-ci ne sont pas fournies par l'organisme-locataire. Elle admet que ces prestations soient réalisées par une filiale de l'organisme public ou privé locataire du logement.

- c) Les parts acquises sur le marché des parts secondaires ne bénéficient pas du dispositif de réduction d'impôt.

## 4. REVENUS ET PLUS-VALUES

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 17,2 %.

### 2.2.Micro-foncier

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

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

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



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

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

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

Le régime du micro foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D'une façon générale, la plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

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

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

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

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

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

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

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

Les associés résidents fiscaux français détenant des parts de SCPI dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis soit à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des bénéficiaires agricoles (BA), ou des bénéficiaires 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 : Cessions d'actifs par la Société : régime des plus-values immobilières.

#### Article 40

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.

## **5. CONVENTIONS SPECIFIQUES**

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.

## **6. DEMARCHAGE ET PUBLICITE**

Le démarchage est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des personnes visées à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissements, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers).

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 FRUCTIRESIDENCE BBC ainsi que le prévoit l'article 15 des statuts.

Le démarchage pour placer les parts de la SCPI est effectué par le réseau des BANQUES POPULAIRES, par d'autres établissements bancaires et par des Conseillers en Investissement Financier. La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-8 et 422-43 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

## **7. INFORMATIONS PERIODIQUES**

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

### **7.1 Bulletin semestriel d'information**

Le bulletin contient les informations suivantes : le rappel des conditions de souscription 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 semestre, 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 semestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées par les associés.

## **7.2** 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 organisé 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 (Etat du patrimoine, Compte de résultat et annexes aux comptes) ;
- les projets de résolutions.

---

## **CHAPITRE V - ADMINISTRATION - CONTROLE - INFORMATION DE LA SOCIETE**

---

### **1. LA SOCIETE**

#### **Dénomination sociale :**

**FRUCTIRESIDENCE BBC**

#### **Nationalité :**

Française.

#### **Siège social :**

43 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS

#### **Forme - Législation :**

La SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC a le statut de Société Civile de Placement Immobilier autorisée à faire l'objet d'offre au public.

Elle est régie 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, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que par tous textes subséquents.

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

#### **Statuts :**

Les statuts de la Société sont déposés chez Maître Nicolas BAUM, Notaire à Paris.

#### **Immatriculation :**

La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro :

- Identifiant SIREN : 533 832 374 RCS Paris,
- Identifiant SIRET du siège : 533 832 374 00029
- APE : 6820B

La société a été immatriculée le 27 juillet 2011.

#### **Durée de la Société :**

La durée de la société est fixée à 13 ans, à dater de son immatriculation, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux statuts. La cession des actifs sera entamée à compter de la neuvième année d'exploitation, dès que l'engagement de mise en location durant 9 ans de chacun des actifs aura été respecté. Dans ce cadre, la cession des actifs devrait débuter à compter de la douzième année.

De plus, un délai supplémentaire pourrait être nécessaire pour la cession du patrimoine immobilier et le versement du produit de cette cession aux souscripteurs, soit le délai permettant à chaque souscripteur de percevoir le produit de la liquidation de la SCPI. Ce délai pourra conduire à ce que vous perceviez le produit de la vente des actifs immobiliers après une durée supérieure à 13 ans, soit 15 ans.

**Objet social :**

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

**Exercice social :**

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

Exceptionnellement le premier exercice social se terminera le 31 décembre 2011.

**Capital :**

Le capital statutaire maximum est de 59 260 500 euros.

Le capital initial est de 760 500 euros.

Le capital effectif est de 760 500 euros.

## **2. LA SOCIETE DE GESTION**

- Présentation

La société civile de Placement Immobilier FRUCTIRESIDENCE BBC est gérée par la société AEW , désignée à cet effet dans les statuts.

- Dénomination sociale  
AEW

- Siège social  
43 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS

- Nationalité  
Française

- Forme juridique  
Société par actions simplifiée

- Registre du Commerce et des Sociétés  
PARIS 329 255 046

- Agrément 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

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

- 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 groupements 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'encaissement 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)
- **Directeur Général :**  
Monsieur Raphael BRAULT

### Commissaires aux Comptes Titulaire

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

### Commissaires aux Comptes 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 GEORGHIU  
63, rue de Villiers 92200 Neuilly Sur Seine

## 3. LE 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 seize membres au plus, choisis parmi les Associés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée 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.

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.

### MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUITE A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 20/06/2022 :

Membres du Conseil	Nomination	Échéance de mandat
Monsieur Pascal WETTLE Président du Conseil	AGO 10/07/2020	31.12.2022
Monsieur Stéphane BARBELETTE Vice-Président du Conseil	AGO 20/06/2022	31.12.2024
Monsieur Guy GALLIC Vice-Président du Conseil	AGO 15/06/2021	31.12.2023
Monsieur Christian BONNET	AGO 13/06/2019	31.12.2022
Monsieur Germinal MINGUILLON	AGO 20/06/2022	31.12.2024

Monsieur Joël PIERSON	AGO 15/06/2021	31.12.2023
Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER	AGO 15/06/2021	31.12.2023
SCI AAAZ représentée par Serge BLANC	AGO 15/06/2021	31.12.2023
Madame Nathalie BOULANGIER	AGO 20/06/2022	31.12.2024

#### **4. LES 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 1<sup>er</sup> juin 2017, ont renouvelé en qualité de Commissaire aux Comptes :

- **Titulaire**  
PricewaterhouseCoopersAudit, 63 rue de Villiers 92203 NEUILLY SUR SEINE représenté par Jean-Baptiste DESCHRYVER
- **Suppléant**  
Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU 63 rue de Villiers 92203 NEUILLY SUR SEINE

Leur mandat arrivera à échéance à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

#### **5. L'EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

Conformément aux dispositions de l'article R 214-157-1 du Code monétaire et financier, l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier de la SCPI, renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 10 juillet 2020, pour une durée de 5 exercices sociaux, est ICADE EXPERTISE.

Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

#### **6. INFORMATION**

Monsieur Didier DEGRAEVE, Responsable de l'Information des SCPI gérées par AEW, est chargé de l'information.

Adresse postale : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris

Email : [relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)

Téléphone : 01 78 40 33 03

#### **VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

« Par application des articles L.411-1, 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° 17-17 en date du 23 juin 2017

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs. »



# FRUCTIRESIDENCE BBC

## STATUTS

Mis à jour par Décision de la Société de Gestion en date du 3 novembre 2022

### TITRE 1

#### FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

##### ARTICLE 1 - FORME

Il est constitué, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier (la « Société » ou la « SCPI »), régie 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, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

##### ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet exclusif, dans le cadre de l'article 199 septuiesimes du code général des impôts, l'acquisition et la gestion de logements neufs BBC (Bâtiments Basse Consommation) ou en l'état futur d'achèvement ou d'immeubles réhabilités à neuf situés en France et loués nus à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

##### ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société prend la dénomination de : "FRUCTIRESIDENCE BBC".

##### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 PARIS.

Il pourra être transféré en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu sur décision de l'assemblée générale extraordinaire.

##### ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à treize ans, à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

### TITRE 2 CAPITAL

##### ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à seize millions sept cent quatre mille neuf cents (16.704.900) Euros. Il est divisé en 18.561 parts de 900 euros chacune.

Les parts sociales sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

## **ARTICLE 7 - AUGMENTATION DE CAPITAL**

Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de TRENTE MILLIONS D'EUROS (30 000 000 euros) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que celui-ci n'a pas été entièrement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les associés donnent, par les présents statuts, pouvoir à la société de gestion pour :

- procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera à l'augmentation du capital, fixer la durée de la ou des périodes de souscription ;
- clore par anticipation et sans préavis une augmentation de capital dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation ;
- arrêter, le cas échéant, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période, dès lors que celui-ci apparaît comme significatif.
- fixer le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ainsi que, le cas échéant, le montant du droit d'entrée ;
- arrêter les autres modalités de l'augmentation de capital et notamment la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ;
- constater les augmentations de capital au nom de la Société et effectuer toutes les formalités corrélatives, notamment, auprès des services du Greffe du Tribunal de Commerce, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Si le mandat de la société de gestion venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient en vertu d'une décision prise en Assemblée Générale Extraordinaire.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

## **ARTICLE 8 - MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital.

La Société de Gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

En cas d'émission de parts nouvelles, plus de trois ans après la clôture de la précédente augmentation de capital, une faculté de souscription prioritaire est offerte pendant trente jours aux anciens porteurs de parts à compter de l'ouverture de la souscription au public.

Il peut être demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- amortir les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles, l'acquisition ou l'apport des immeubles, les frais de notaire et tous frais générés par la fusion de la société avec une ou plusieurs SCPI du même type.
- préserver par son évolution les droits des associés anciens.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription soit en totalité, soit d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

Pour le cas où la libération intégrale du capital est demandée à la souscription, les souscripteurs s'obligent à verser le solde de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante.

A défaut de versement dans ce délai, la souscription correspondante sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt au souscripteur.

Pour le cas où les parts souscrites sont libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription, la libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois dans le délai de cinq ans à compter de la souscription, aux époques et dans les conditions fixées par la société de gestion.

Les sommes à libérer seront appelées par la société de gestion par un avis publié dans un Journal d'Annonces Légales du lieu du siège social et par lettre adressée aux associés. Ceux-ci disposeront alors d'un délai de quinze jours pour effectuer leur versement.

A défaut de la libération des parts dans le délai imparti, les sommes exigibles seront passibles de plein droit d'un intérêt au taux de 1 % par mois de retard calculé par jour de retard, à compter de la date fixée pour leur versement.

En outre, la société se réserve le droit de poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé défaillant ; à cet effet, la Société lui adresse une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'acté de réception.

Quinze jours au moins après cette mise en demeure, les parts de l'associé défaillant peuvent être mises en vente.

Le produit de la cession revient à la Société à due concurrence et s'impute sur ce qui est dû, en principal et intérêts, par l'associé défaillant et ensuite, le cas échéant, sur le remboursement des frais exposés par la Société pour parvenir à la cession. L'associé défaillant reste débiteur ou profite de la différence.

#### **ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL**

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, ce montant ne pouvant être ramené en dessous de sept cent soixante mille euros.

Si la réduction n'est pas justifiée par des pertes, elle n'est pas opposable aux créanciers.

### **TITRE 3** **PARTS SOCIALES**

#### **ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront les modifier et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Il peut être dressé, sur la demande d'un associé formulée auprès de la société, un certificat représentatif de ses parts sociales.

#### **ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

Les usufruitiers et les nu-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

Sauf convention contraire signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Ordinaires, au nu-propriétaire dans les Assemblées Extraordinaires.

## **ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS**

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

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit, adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par les Assemblées Générales des associés.

## **ARTICLE 13 - CESSION DE PARTS SOCIALES**

### **A. CESSION ENTRE VIFS**

#### **1. ORGANISATION DU MARCHÉ DES PARTS**

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

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse dudit associé.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées.

#### **2. CESSION DE GRE A GRE**

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

Cet agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande. Les décisions ne sont pas motivées.

Si le cessionnaire présenté n'est pas agréé, la Société est tenue d'acquérir ou de faire acquérir les parts dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la société de gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts selon les formalités prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1 du Code civil, à moins que la Société ne décide, après la cession, le rachat sans délai des parts en vue de réduire son capital.

## **B. TRANSMISSION PAR DECES**

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.

Les héritiers, ayants droit et conjoint devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

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

Aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, les héritiers ou ayants droit des associés décédés sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun.

## **C. INTERDICTION DES SCELLES ET D'IMMIXTION**

Les héritiers, ayants droit et conjoint, ainsi que les créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la Société, en demander la licitation ou le partage, ou s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

### **ARTICLE 14 - LIQUIDATION DES BIENS DE L'ASSOCIE**

La déconfiture, l'interdiction, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaires d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.

Il est dans ce cas procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés concernés sur le registre de la société visé à l'article 13 des présents statuts.

### **ARTICLE 15 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

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 engagée en fonction de sa part dans le capital et limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

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

## **TITRE 4** **RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE**

### **ARTICLE 16 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE**

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

**TITRE 5**  
**ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

**ARTICLE 17 - SOCIETE DE GESTION**

La Société est administrée par une société de gestion constituée sous forme d'une société anonyme dont le capital minimum ne peut être inférieur à DEUX CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (225.000 euros).

La société de gestion doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle doit agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs.

Les fonctions de la société de gestion cessent automatiquement du fait de sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa révocation par l'Assemblée Générale ou par les tribunaux pour cause légitime, du fait de sa démission et en cas de retrait de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions pour des raisons visées ci-dessus, la Société serait administrée par une nouvelle société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

Tous pouvoirs sont conférés à la société de gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article.

**ARTICLE 18 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La société AEW , 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.

Tous pouvoirs sont conférés à la société de gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article.

**ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

La société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.

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 a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- commercialiser les parts de la Société ; à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des Marchés Financiers, préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir et céder tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société et dans les limites et conditions figurant ci-après, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres

de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;

- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux relatifs aux immeubles sociaux dans le cadre de l'objet de la Société et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs ;

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4% de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus par la Société ;
- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

## **ARTICLE 20 - SIGNATURE SOCIALE - DELEGATION DE POUVOIRS**

Seule la société de gestion possède la signature sociale. Elle dispose des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société à l'égard des tiers.

La société de gestion peut déléguer l'exécution de certaines de ses attributions à une autre société de gestion de SCPI à l'exception des décisions essentielles de gestion et du contrôle des délégations et sous-traitances consenties.

Elle peut, par ailleurs, sous les mêmes conditions, sous-traiter différents actes de gestion courante à une ou plusieurs personnes physiques ou morales.

## ARTICLE 21 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les honoraires d'intermédiaires et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées et des Conseils de Surveillance, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 9,78 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8,28 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50 % TTC à la recherche des investissements.

La société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.

- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 10% Hors Taxes, soit 12 % TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société.

- pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Cette commission sera facturée à la Société par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.
- 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 125 Euros Hors Taxes, soit 149,50 Euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2012, en fonction de la variation de l'indice général INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur ;
- 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 4,784% TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts).

La société de gestion pourra faire payer, directement, par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.



Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Les pourcentages et les sommes visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

## TITRE 6 CONTROLE DE GESTION DE LA SOCIETE

### ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

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

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

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

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.

Les renouvellements ultérieurs s'opèrent partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 73 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 73 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.

### **ARTICLE 23 - FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président et s'il le juge nécessaire, un ou plusieurs Vice-Présidents.

Il désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

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

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

Tout membre peut se faire représenter aux délibérations du Conseil par un de ses collègues, au moyen d'un pouvoir donné par simple lettre ou par télégramme, ou voter par correspondance dans les mêmes formes. Le mandat n'est valable que pour une seule séance et chaque membre présent ne peut disposer au cours de la même séance que d'un pouvoir.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents, représentés ou votent par correspondance. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis, chaque membre disposant d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux inscrits 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 ou le secrétaire du Conseil.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du Conseil ou de leur vote par correspondance par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

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

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également être consultés par écrit à l'initiative de leur Président ou de la société de gestion.

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du Conseil par lettre recommandée avec avis de réception le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles. Les membres du Conseil de Surveillance doivent, dans un délai de vingt jours, à compter de la lettre d'envoi, faire parvenir par écrit leur vote au Président ou de la société de gestion. Ce délai est impératif et les membres n'ayant pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus de voter. Le vote est exprimé par un "oui" ou par un "non" sur le texte des résolutions.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié des membres du Conseil de Surveillance.

Le texte des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

### **ARTICLE 25 - REMUNERATION**

L'Assemblée Générale Ordinaire peut, outre le remboursement des frais engagés pour l'accomplissement de leurs fonctions, allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leurs activités, une somme fixe annuelle qui est portée aux charges de l'exercice.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

## **ARTICLE 26 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.
- en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts sur rapport motivé de la société de gestion.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer 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.

## **ARTICLE 27 - RESPONSABILITE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la Société, mais ils sont responsables envers la Société et les tiers de leurs fautes personnelles dans l'exercice de leur mandat de contrôle.

## **TITRE 7** **COMMISSAIRES AUX COMPTES ET EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

### **ARTICLE 28 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour six exercices.

Leur mandat expire après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L225-219 du Code de commerce.

Ils sont rééligibles.

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.

La rémunération des Commissaires aux Comptes est déterminée par l'Assemblée Générale Ordinaire dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci.

## **ARTICLE 29 - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

Un Expert Externe en Evaluation est nommé sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature.

Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la Société.

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année.

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.

## **TITRE 8** **ASSEMBLEES GENERALES**

### **ARTICLE 30 - FORME**

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

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'Ordinaires dans tous les autres cas.

### **ARTICLE 31 - CONVOCATION**

#### ▪ **Règles générales**

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

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent également être 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 en Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée.

Les réunions ont lieu, soit au Siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

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 Société.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, dans les délais réglementaires.

Le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est fixé 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 de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale par un ou des associés est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les délais réglementaires.

Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception.

▪ **Modalités d'information des associés pour leur permettre de formuler leur candidature au Conseil de Surveillance**

La société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître disposeront d'un délai de quinze jours, après l'envoi des projets de résolutions par la société de gestion, pour l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

▪ **Modalités de convocation**

La société de gestion arrêtera ensuite préalablement à la tenue de l'Assemblée l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale.

Le modèle de pouvoir joint à la lettre de convocation, doit notamment comporter en annexe l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner que pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée 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 résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique.

Ce document doit notamment indiquer que les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La date à laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote par correspondance reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'Assemblée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (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.

Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

### **ARTICLE 32 - ORGANISATION**

L'Assemblée Générale est présidée par la société de gestion; à défaut, l'Assemblée élit elle-même 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 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 pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence, dûment émargée par les associés et par les mandataires, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

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 sont valablement certifiés par la société de gestion, par un membre du Conseil de Surveillance ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

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

### **ARTICLE 33 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du, ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle décide la réévaluation de l'actif sur rapport spécial du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, l'Expert Externe en Evaluation, la société de gestion et les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle statue sur les conventions fixées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier.

Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social ; sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

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

### **ARTICLE 34 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes les dispositions et notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital dans les cas prévus aux articles 7 dernier alinéa, et 9 desdits statuts.

Elle peut également décider de l'adoption de toute forme de société civile ou commerciale autorisée à faire une offre au public.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social, sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

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

### **ARTICLE 35 - INFORMATION DES ASSOCIES**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions.

La société de gestion adresse également à tout associé, préalablement à la tenue de l'assemblée :

- le rapport de la société de gestion ;
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- le ou les rapports du Commissaire aux Comptes ;
- la ou les formules de votes par correspondance et par procuration ;
- le bilan, le compte de résultat et l'annexe à l'occasion de l'Assemblée Générale Annuelle approuvant les comptes de l'exercice ;
- le cas échéant, différentes informations relatives aux candidats à un poste de membre du Conseil de Surveillance.

Tout associé assisté ou non d'une personne de son choix a le droit, à toute époque, de prendre connaissance par lui-même ou par mandataire et au siège social, des documents suivants concernant les trois derniers exercices sociaux : comptes de résultats, bilans, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

### **ARTICLE 36 - CONSULTATION ECRITE DES ASSOCIES**

La société de gestion peut, si elle le juge opportun, consulter par écrit les associés dans les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

La société de gestion adresse par lettre recommandée à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés doivent, dans un délai de vingt jours, à compter de la date d'expédition de la lettre, faire parvenir par écrit, leur vote au Conseil. Ce vote, pour être valable, doit obligatoirement être exprimé par un "oui" ou par un "non".

Tout associé qui n'aurait pas répondu pendant ce délai serait considéré comme s'étant abstenu.

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

La majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

Les résultats des consultations écrites seront consignés dans le registre des procès-verbaux tenu par la société de gestion.

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

**TITRE 9**  
**INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

**ARTICLE 37 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze mois. Le premier exercice social débutera à la date de création de la société et se terminera le 31 décembre 2011.

Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

**ARTICLE 38 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément au plan comptable applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public.

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

Elle établit également le compte de résultats et le bilan ainsi qu'un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les primes d'émission pourront être affectées par la société de gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices.

**ARTICLE 39 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, 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 et compte tenu des dates d'entrée en jouissance des parts.

L'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir un ou plusieurs acomptes à valoir sur les dividendes et pour fixer le montant et la date de répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans les conditions de l'article 15 des statuts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance de leurs parts sociales.

**TITRE 10**  
**CESSIONS D'ACTIFS PAR LA SOCIÉTÉ : RÉGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES**

**ARTICLE 40**

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.

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.

## TITRE 11 DISSOLUTION - LIQUIDATION

### ARTICLE 41

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant la date d'expiration normale de la Société, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Si l'Assemblée Générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la société de gestion alors en fonction, auquel il est adjoind, 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.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, le quitus de la gestion des liquidateurs, et la décharge de leur mandat, ainsi que pour constater la clôture de la liquidation.

Après l'acquit 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.

### ARTICLE 42

Pendant toute la durée de la Société et, après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

## TITRE 12 CONTESTATIONS

### ARTICLE 43 - CONTESTATIONS

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

---

### **SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC**

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 16.704.900 €  
Note d'Information visée par l'AMF portant le visa SCPI n° 17-17 en date du 23 juin 2017  
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris  
533 832 374 RCS Paris

### **Société de gestion : AEW**

SAS au capital de 828 510 €  
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris  
Agrément AMF numéro GP 07000043 du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM  
Téléphone service clients : 01 78 40 33 03  
relation.commerciale@eu.aew.com  
www.aewpatrimoine.com