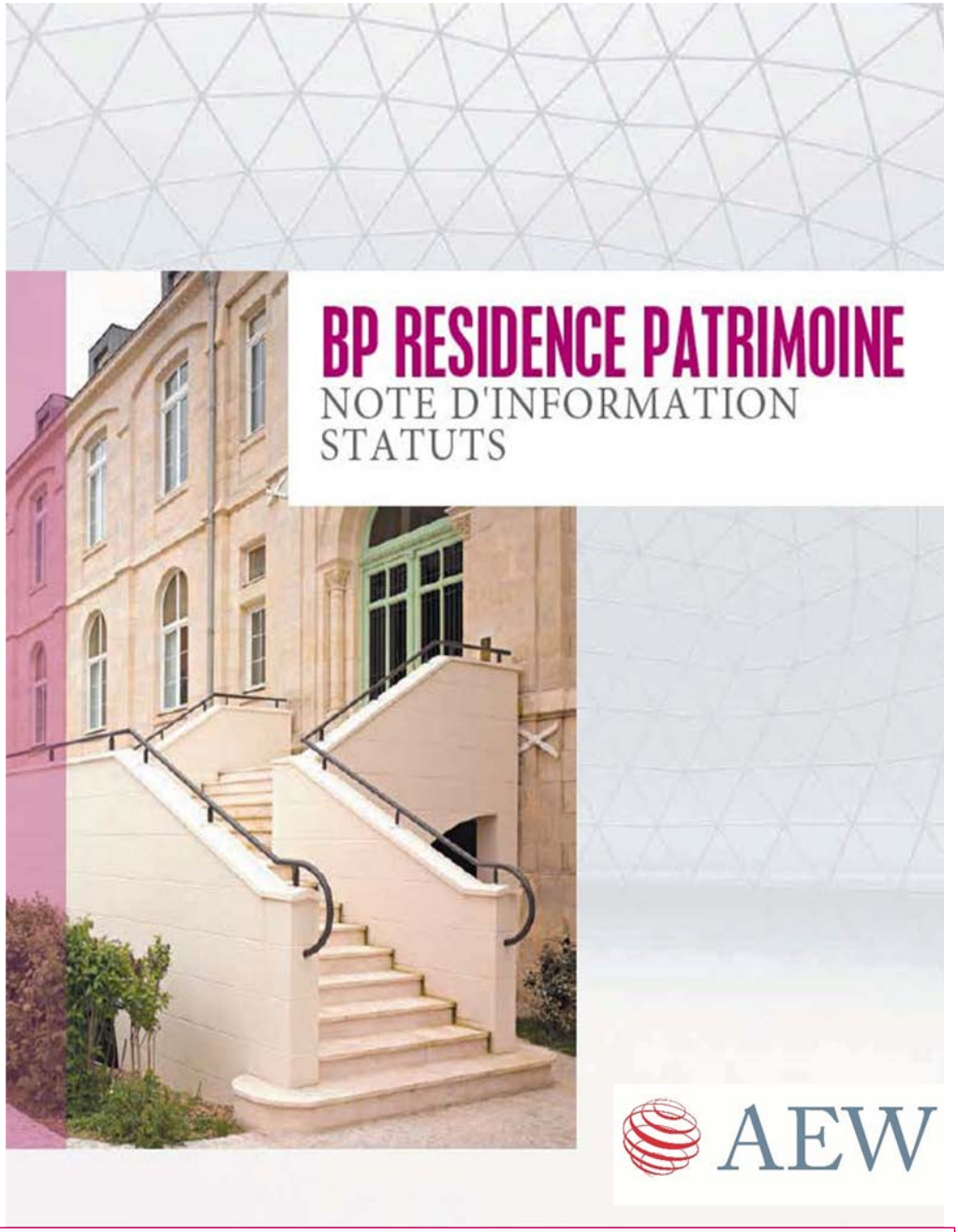
SCPI EN LIQUIDATION

EDITION DECEMBRE 2021



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 BP RESIDENCE PATRIMOINE 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.

BP RESIDENCE PATRIMOINE
NOTE D'INFORMATION

PRÉAMBULE

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, la SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE a soumis au vote des associés à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juillet 2011, la proposition de sa transformation en OPCI.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juillet 2011 a refusé la transformation de la SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE en OPCI et a donc décidé de maintenir le statut SCPI.

AVERTISSEMENT

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

• votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe Régime fiscal « de Robien » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts ne sera significative que si votre taux d'imposition est élevé ;

• il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location des immeubles acquis par la SCPI la plus tardive ;

• la liquidité du placement sera très limitée sauf recours à l'offre de liquidité de la société exposée en page 12. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne pouvant à ce jour être transmis, les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

• des dividendes 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) ;

• 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 terme de la durée de vie de la société. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

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.

INTRODUCTION

La Société Civile de Placement Immobilier BP Résidence Patrimoine vise à offrir aux particuliers l'accès à l'investissement locatif en habitation pour un montant inférieur à l'investissement en direct avec le bénéfice des atouts de la SCPI, et, notamment, la mutualisation du risque locatif et patrimonial et l'absence de souci de gestion.

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.

Dans ce cadre, les capitaux collectés ressortent à 20 841 000 euros au total et ils représentent les capitaux apportés par les fondateurs et ceux apportés par les souscripteurs dans le cadre de la première augmentation de capital.

Le patrimoine de la Société BP Résidence Patrimoine est donc diversifié en termes de localisation (Paris, Région Parisienne et principales métropoles régionales) et d'allocation d'actifs (appartements et pavillons, neufs et anciens à réhabiliter conformément aux dispositions réglementaires). L'objectif de rendement (hors fiscalité et plus- values éventuelles) ressort à 3 - 3,5 % aux conditions du marché lors du lancement de la SCPI, soit en 2004.

Par ailleurs, la SCPI BP Résidence Patrimoine permet de bénéficier du dispositif fiscal dit « de Robien », à savoir un amortissement fiscal sur la base de 95 % des sommes investies dans les conditions suivantes :

- 8 % par an durant 5 ans ;
- 2,5 % par an sur les 4 années suivantes ;
- puis au même taux durant une période triennale supplémentaire, la SCPI commençant la cession de ses actifs à compter de la treizième année d'exploitation.

En contrepartie, la SCPI s'engage à louer les biens acquis durant 12 ans et le souscripteur à conserver les parts acquises jusqu'au terme de cet engagement pour le dernier logement acquis au moyen de sa souscription. À défaut et sauf exceptions prévues par la réglementation, les montants amortis font l'objet d'une reprise fiscale selon des modalités présentées en page 13.

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 15 ans. Cette durée, qui constitue, a priori, l'horizon de maturité du produit, assure une liquidité à terme pour les épargnants.

1- CAPITAL INITIAL ET FONDATEURS

BP Résidence Patrimoine a été créée le 26 mars 2004 avec un capital initial de 800 000 euros divisé en 800 parts de 1 000 euros de nominal chacune.
Conformément aux statuts, les souscripteurs d'origine ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission s'élevant à 50 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 parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

2 - MONTANT MAXIMAL DU CAPITAL AUTORISÉ PAR LES STATUTS

Conformément à l'article 7 des statuts, la Société de Gestion peut porter le capital social, en une ou plusieurs fois, jusqu'à un montant maximum, de 50 000 000 euros, sans qu'il y ait obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.
Au-delà de ce montant, seule une Assemblée Générale Extraordinaire peut décider d'augmenter le capital social. Elle peut aussi, à tout moment, décider une réduction de ce capital.

3 - LA RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société Civile 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 GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

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

- la note d'information, en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, accompagnée, s'il y a lieu, de sa dernière actualisation,
- un exemplaire des statuts de la Société,
- 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 semestriel de la Société.

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Pour toute souscription en numéraire, le bulletin de souscription qui précise les conditions dans lesquelles doit s'effectuer la libération du montant de la souscription est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.
Toute souscription, dont le montant n'aura pas été libéré préalable- ment 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

Valeur nominale
La valeur nominale de la part est fixée à 1 000 euros.

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.

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

Lieux de souscription et de versement
Les souscriptions et versements sont reçus au siège social de la Société de Gestion AEW

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

4. DÉMARCHAGE FINANCIER ET PUBLICITÉ

Le démarchage financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.
Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissements, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils ont mandatés par ces derniers).

Seules peuvent faire l'objet d'offre au public 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 BP RÉSIDENCE PATRIMOINE depuis sa création ainsi que le prévoit l'article 15 des statuts.

Le démarchage financier pour placer les parts de la SCPI est effectué par le Groupe BPCE et d'autres établissements bancaires. La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-8 et 422-43 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

5. MODALITÉS DE DÉTERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Valeur de réalisation et de reconstitution de la société
Conformément aux dispositions légales, la Société de Gestion de BP Résidence Patrimoine 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.

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.

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 BP Résidence Patrimoine.

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 et 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 semestriel 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.

6. CONDITIONS DE LA PREMIÈRE AUGMENTATION DE CAPITAL

Montant de l'augmentation de capital
Collecte nominale : 33 500 000 euros, soit 33 500 parts de 1 000 euros de nominal.
Collecte prime d'émission incluse : 50 250 000 euros soit 33 500 parts de 1 500 euros chacune (prime d'émission incluse).

Toutefois, si à la date de clôture prévue, le montant de l'augmentation de capital n'est pas intégralement souscrit, cette dernière sera limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente au moins 75 % de l'augmentation de capital. Dans le cas où le pourcentage de 75 % ne serait pas obtenu, l'augmentation de capital sera prorogée. Dans ce dernier cas, les souscripteurs disposeront d'une faculté de remboursement de leurs parts.
Inversement, au cas où l'augmentation de capital serait close par anticipation, le gérant 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.
En respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article L. 214-54 du Code monétaire et financier, les 15 % du capital maximum statutaire ont bien été souscrits par le public dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.
La première augmentation de capital de BP Résidence Patrimoine a été lancée le 28 avril 2004 et porte sur la collecte de 33 500 000 euros, soit 33 500 parts de 1 000 euros de nominal (50 250 000 euros prime d'émission incluse).

Cette opération dont la date de clôture initiale était le 17 décembre 2004, a été prorogée jusqu'au 16 décembre 2005.

Or au 28 avril 2005, seulement 13 344 000 euros avaient été collectés sur les 50 250 000 prévus. Il semble aujourd'hui difficile d'atteindre l'objectif fixé, compte tenu du rythme de la collecte, constaté à ce jour.

Dès lors, en fonction des souscriptions enregistrées, il a été proposé au vote des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 20 juin 2005, d'ajuster le montant de cette première augmentation de capital, pour le ramener de 50 250 000 euros à 20 001 000 euros. Cet ajustement a été accepté par les associés.

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

Suite à cette modification, la collecte a été ramenée à :
Collecte nominale : 13 334 000 euros, soit 13 334 parts de 1 000 euros de nominal.
Collecte prime d'émission incluse : 20 001 000 euros soit 13 334 parts de 1 500 euros chacune (prime d'émission incluse).

Prix de souscription

Valeur nominale	1 000 euros
Prime d'émission	500 euros
Prix de souscription	1 500 euros

Commission de souscription
Conformément aux dispositions figurant au chapitre III - frais commission de souscription) pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription de 4,18 % hors taxes (5 % TTC au taux de TVA en vigueur) est prélevée sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Minimum de souscription
5 parts

Période de souscription
Date d'ouverture : 28 avril 2004
Date de clôture : 17 décembre 2004 sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale, avant cette date prorogée au 16 décembre 2005 sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale, avant cette date.

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

Jouissance des parts
Parts souscrites
- au deuxième trimestre 2004 : 1er janvier 2006
- au troisième trimestre 2004 : 1er avril 2006
- au quatrième trimestre 2004 : 1er juillet 2006
- au premier trimestre 2005 : 1er octobre 2006
- au deuxième trimestre 2005 : 1er janvier 2007
- au troisième trimestre 2005 : 1er avril 2007
- au quatrième trimestre 2005 : 1er juillet 2007

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

Marché des parts
Pendant la période d'émission de parts, la société de gérance enregistrera les ordres d'achat et de vente et procédera à la fin de chaque trimestre à la détermination du prix d'exécution.
Pendant cette même période, la société de gestion veillera à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts à des conditions financières proches en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

7. GARANTIE BANCAIRE

Conformément à l'article L. 214-54 du Code Monétaire et Financier, la SCPI doit avoir collecté 15 % du capital statutaire 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.

Pour faire face à ce remboursement, une garantie bancaire approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers couvrant un montant de 7 500 000 euros a été mise en place. Elle a été délivrée le 9 avril 2004 par NATEXIS BANQUES POPULAIRES devenue NATIXIS.
Au 16 décembre 2005, la totalité des parts étaient souscrites pour 20 001 000 euros.

CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE

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

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Registre des transferts
Conformément à la loi et aux textes d'application, il est tenu au siège social un registre des transferts sur lequel est consigné 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 ou en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant : la cession est libre,
- le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande.

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

Jouissance des parts - Distribution 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.

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.

La société ne garantit pas la revente des parts hormis la garantie d'acquisition des parts détaillée ci-dessous. Il est rappelé que la maturité du produit devrait se situer, en fonction du marché, à 15 ans et que la cession anticipée des parts devra s'envisager avec décote. Une garantie d'acquisition des parts donnée par Assurances Banque Populaire Vie a donc été prévue sur la base de 80 % de la dernière valeur de réalisation connue, les droits d'enregistrement restant à la charge du cédant. Il est rappelé que la cession des parts durant la période d'engagement de conservation entraîne la reprise de l'ensemble des amortissements fiscaux pratiqués.

2. MARCHÉ ORGANISÉ DES PARTS

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

a) Enregistrement des ordres

Le gérant vérifie la validité des ordres qu'il 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.

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

Valeur des ordres – frais
Le prix indiqué par le donneur d'ordre s'entend hors frais, ces frais étant à la charge de l'acquéreur. Les frais comprennent les droits d'enregistrement (5% du prix d'exécution depuis le 1er janvier 2006) revenant au Trésor Public et la commission de cession (4 % TTI de la somme revenant au cédant) perçue par la société de gestion lors de la cession de chaque part échangée par le biais du registre.

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

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 mois.

L'associé ayant donné ou transmis l'ordre sera préalablement informé de ce délai sur le formulaire de demande de cession.

Ce délai pourra être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.

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.

Modification et annulation des ordres
Le donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre.

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

b) Prix d'exécution des parts

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 d'exécution 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 la 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 du Gérant www.aewciloger.com et dans le cadre du Bulletin semestriel d'Informations pour les intermédiaires et le public.

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.

c) 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.

d) 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.
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.

e) 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 site Internet est mis à la disposition des associés et des tiers dans des conditions qui leur sont communiquées par le biais du bulletin semestriel d'information.

f) Suspension de l'inscription des ordres – annulation des ordres inscrits sur le registre

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

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

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

g) 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 GRÉ À GRÉ

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

a) Modalités

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

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

b) Frais

Lors de chaque transfert sans intervention de la société de gestion, il est perçu, à titre de remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier, une somme s'élevant, depuis le 1er janvier 2018 à 177 euros TTI par dossier de cession, quel que soit le nombre de parts.

4. GARANTIE DE LIQUIDITÉ

a) Bénéficiaires

Hormis les associés fondateurs dont les parts ne sont pas cessibles durant 3 ans, l'ensemble des associés peut bénéficier de la garantie de liquidité à tout moment.

b) Modalités

Les associés disposent d'une garantie de liquidité, offerte par Assurances Banque Populaire Vie, sur la base de 80 % de la valeur de réalisation à la date de la cession. En outre, les droits d'enregistrement sont à la charge du cédant.
Cette garantie n'est pas une garantie en capital. La valeur de réalisation suit l'évolution du marché immobilier.

Pour en bénéficier, chaque associé devra demander la cession de ses parts dans le cadre du marché des parts sur la base d'un prix minimum de vente égal à 80 % de la dernière valeur de réalisation connue déduction faite des droits d'enregistrement restant à sa charge. Cet ordre sera traité dans le cadre de la plus proche confrontation trimestrielle.

Pour permettre l'exécution de tous les ordres positionnés à ce prix minimum de vente, Assurances Banque Populaire Vie passera le dernier jour ouvré du trimestre calendaire à 14 heures un ordre d'achat de parts permettant d'assurer le fonctionnement de la garantie de liquidité.

La valeur de réalisation servant de référence sera celle publique à la date de la cession.

À proximité du terme du placement (15 ans), la valeur de la part doit tendre vers la valeur de réalisation.

La mise en œuvre de cette offre de liquidité avant le terme de l'engagement de location de 9 ans à compter de la mise en location du dernier immeuble entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal.

c) Frais

Hormis les droits d'enregistrement de 5 % qui restent à la charge du cédant, aucun frais ne sera prélevé.

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, 4,18 % hors taxes (5,005 % TTC au taux de TVA en vigueur en juillet 2014) du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

2. FRAIS 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 (12 % TTC au taux de TVA en vigueur) 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, 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.

3. COMMISSION DE CESSION SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS

Pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage est 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. FRAIS DE CESSION

- pour la réalisation d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4 % TTI de la somme revenant au cédant. Cette commission est à la charge de l'acquéreur.
- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention du gérant (hors mise en jeu de la garantie de liquidité pour laquelle aucun frais ne seront prélevés) ou intervenant par voie de succession ou donation, une somme forfaitaire de 177 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts) (valeur 2018) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2007, 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 et est publiée dans le bulletin semestriel d'information en début d'année civile.

Toute autre rémunération doit être soumise à l'assemblée générale ordinaire.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Les Associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice, pour l'approbation des comptes.
Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. À 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 LÉGALES 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 projets 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 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 pour 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. Assemblée Générale Ordinaire

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

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.

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.

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 RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

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 entretien, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

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.

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

3. RÉGIME FISCAL « DE ROBIEN »

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.

Le régime fiscal dépend et de la situation personnelle de chaque Associé et est 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.

Le dispositif général
Le dispositif « de Robien » prévu aux articles 31 et 31 bis du Code Général des Impôts et à l'annexe III article 2 duodecies est réservé aux revenus imposables dans la catégorie des revenus fonciers, tirés de la location de locaux nus loués à usage d'habitation principale du locataire. Le locataire doit être, sauf cas particulier, une personne physique.

Ce dispositif s'applique, sous réserve du respect de loyers plafonds, aux investissements réalisés à partir du 1er janvier 2003 portant sur des logements neufs, sur des logements neufs en l'état futur d'achèvement, sur des locaux antérieurement affectés à un usage autre que l'habitation et transformés par l'acquéreur en logements et sous certaines conditions de logements anciens acquis pour être réhabilités.

Son application à la SCPI
Un investisseur (personne physique agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé) en parts de SCPI de Robien (pour les souscriptions uniquement) peut amortir 95 % du prix de souscription à compter du premier jour du mois suivant la souscription dans les conditions suivantes :

- 8 % durant cinq ans ;
- 2,5 % durant les quatre années suivantes avec possibilité de pro- longer l'amortissement au même taux durant deux périodes triennales ; cet amortissement vient en déduction des revenus fonciers perçus.

Ce dispositif ne s'applique qu'aux parts souscrites en pleine propriété.
Compte tenu de la durée de vie de la SCPI et de la cession des actifs envisagée à partir de la 13ème année d'exploitation pour permettre la liquidation au terme de 15 ans, seule une première période triennale complémentaire pourra être envisagée, le cas échéant.

Les engagements du souscripteur
En contrepartie, l'investisseur s'engage à conserver la totalité des parts souscrites jusqu'à l'issue de la période de l'engagement de location souscrit par la société pour le dernier logement acquis au moyen de sa souscription.

Pour bénéficier du dispositif d'amortissement fiscal, il doit fournir un engagement de conservation des parts lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites. Cet engagement, irrévocable, couvrira une première période d'exploitation de 9 ans, au terme de laquelle, le cas échéant, un nouvel engagement sera pris pour une nouvelle période triennale.

Par ailleurs, il sera tenu de joindre à chacune de ses déclarations de revenus un document, établi par la société de gestion, comportant les éléments suivants :

1°) L'identité et l'adresse des associés ;

2°) Le nombre et les numéros des parts ou actions souscrites pour lesquelles le bénéfice de la déduction est demandé ainsi que le montant du capital souscrit correspondant ;

3°) La date de souscription des parts ou actions et du versement des fonds ;

4°) Le nombre et les numéros des parts détenues au 1er 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 ;

5°) 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 déduction prévue au h du 1° du I de l'article 31 du Code Général des Impôts sont réunies ;

6°) La nature des investissements réalisés au moyen des parts ou actions souscrites pour lesquelles le bénéfice de la déduction a été demandée, 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 A ;

7°) L'attestation que le produit de la souscription annuelle est intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;

8°) L'engagement par la société de louer le logement dans les conditions et limites prévues au h du 1° du I de l'article 31 du Code Général des Impôts. La société indique également le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail.

Enfin, il ne peut pas bénéficier du régime microfoncier et le taux forfaitaire d'abattement des revenus fonciers pour la détermination du revenu foncier net imposable est ramené de 14 % à 6 %.

Les engagements de la SCPI

La SCPI devra souscrire l'engagement de maintenir les actifs acquis en location nue 12 ans en respectant l'ensemble des conditions, notamment, de plafonnement des loyers prévues par la Loi et ses textes d'application.

Les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement 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.

La société est tenue de joindre à sa déclaration de résultat un exemplaire des documents remis aux associés.

Conséquences en cas de rupture de l'un des engagements souscrits

Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements présentés ci-dessus n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit ; le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient.

En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette majoration ne s'applique pas.

Les parts acquises sur le marché des parts ne bénéficient pas du dispositif d'amortissement fiscal.

4. REVENUS

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

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

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

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

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

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

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

5. PLUS-VALUES DE CESSION DE PARTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 para- graphe 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 ou 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.

6. INFORMATIONS PÉRIODIQUES

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

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 trimestre, taux d'occupation du patrimoine, encaissement des loyers et les vacances locatives), le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende. Si une assemblée s'est tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées par les associés.

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 (état du patrimoine, compte de résultat et annexes aux comptes),
- les projets de résolutions.

CHAPITRE V – ADMINISTRATION - CONTRÔLE -INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIETE Renseignements divers

a) Dénomination sociale : SCPI BP Résidence Patrimoine

b) Nationalité : Française.

c) Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

d) Forme Législation

La SCPI BP Résidence Patrimoine a le statut de Société Civile de Placement Immobilier autorisée à procéder à une 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 autorisée à procéder à une offre au public.

e) Statuts

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

f) Immatriculation

La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro:
- RCS PARIS : 452 855 703
- SIRET : 452 855 703 00032
- APE : 6820 B

La société a été immatriculée le 7 avril 2004.

g) Durée de la Société

La durée de la société est fixée à 15 ans, à dater de son immatriculation, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux statuts. L'Assemblée Générale du 30 janvier 2018 a décidé la dissolution anticipée de la SCPI et l'entrée en liquidation.

h) Objet social

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

i) Exercice social

L'année sociale commence le 1er janvier et finit le31 décembre.

j) Capital

Le capital statutaire est de 50 000 000 d'euros. Le capital initial est de 800 000 euros. Le capital effectif est de 14 134 000 euros.

2. SOCIÉTÉ DE GESTION

Présentation

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

- Dénomination sociale

AEW

- Siège social

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

- Nationalité

Française

- Forme juridique Société

par actions simplifiée

- Registre du Commerce et des Sociétés

PARIS 329 255 046

- 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 Raphaël 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 GEORGHIOU
63, rue de Villiers 92200 Neuilly Sur Seine

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

À 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 SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 janvier 2018 :

Membres du Conseil	Nomination	Echéance clôture de l'exercice
Président : M. Jean-François LANORE	AGM 7/06/2017	jusqu'à la clôture de la liquidation
M. Bernard TETIOT	AGO 16/06/2016	
M. Didier DAVID	AGO 16/06/2016	
M. Éric SCHOTT	AGO 16/06/2016	
M. Pierre CAP	AGM 7/06/2017	
M. Marc CHAMPION	AGM 7/06/2017	
M. Philippe BAILLOT	AGO 15/06/2015	
M. Serge BLANC	AGO 15/06/2015	

Par dérogation, les mandats en cours à la date de la décision de dissolution de la société se poursuivront jusqu'à la clôture de la liquidation, sans application, le cas échant, de la limite d'âge.

4. COMMISSAIRE 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 le 16 juin 2016, ont désigné en qualité de Commissaire aux Comptes :

Titulaire :
CONSTANTIN et Associés - domicilié 185, avenue Charles de Gaulle 92524 NEUILLY SUR SEINE CEDEX représenté par M. Sylvain GIRAUD

Suppléant :
BEAS, domicilié 195, avenue Charles de Gaulle 92524 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 2021.

5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

L'expert externe en évaluation désigné par les Associés réunis en Assemblée Générale le 16 juin 2016 est la société ICADE EXPERTISE.

Sa candidature avait précédemment reçu l'acceptation de l'Autorité des marchés financiers.

Son mandat d'une durée de 4 ans arrivera à échéance à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

6. INFORMATIONS

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

Adresse postale : 22 rue du Docteur Lancereaux CS 80102 - 75 380 Paris Cedex 8

Email : service-clients@eu.aew.com

Téléphone : 01 78 40 33 03

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

« Par application des articles L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente actualisation de la note d'information le visa SCPI n° 17-18 en date du 23 juin 2017.

Cette actualisation 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. »

BP RESIDENCE PATRIMOINE
STATUTS

Modifiés par décisions de la Société de gestion en date du 22 mars 2021

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 l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

ARTICLE 3 - DENOMINATION
La société prend la dénomination de : **SCPI BP Résidence Patrimoine**

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL
Le siège social est fixé à PARIS (8ème) 22, rue du Docteur Lancereaux.

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

ARTICLE 5 - DUREE
La durée de la Société est fixée à quinze 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
Le capital social est divisé en parts sociales de 1 000 euros chacune.

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

Le capital social est fixé à 14 134 000 euros. Il est divisé en 14 134 parts de 1 000 euros chacune.

ARTICLE 7 - AUGMENTATION DE CAPITAL
Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de CINQUANTE MILLIONS D'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'accusé 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 à moins de SEPT CENT SOIXANTE MILLE (760 000) 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-propriétaire 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.

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 ASSOCIES.

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 (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 la 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.

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 demande qu'en défense ;
- 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, 5,005 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 3,505 % 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 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 fixe 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 150 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2007, 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 ; ces frais ne s'appliquent pas pour les opérations entrant dans le cadre de la garantie de liquidité offerte par BPCE VIE (anciennement dénommée Assurances Banque Populaire Vie).

- 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 4,00 % 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 elle 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.

En cas de dissolution de la société, pendant toute la durée de la liquidation de la société, jusqu'à la clôture de celle-ci, la Société de Gestion continue de percevoir la commission de cessions des actifs, la commission de gestion et la commission de cession de parts.

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 de 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.

Par dérogation à ce qui précède, les mandats en cours à la date de la décision de dissolution de la société se poursuivront jusqu'à la clôture de la liquidation, sans application, le cas échant, de la limite d'âge.

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 ou du prix de cession conseillé 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 règlementation, 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

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 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 € et 7 600 000 € ;
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 € ;
- 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 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. 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 SOCIETE : REGIME 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.

> 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 ou 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.

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 adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

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.

Société de gestion – Liquidateur : AEW
SAS au capital de 828 510 €
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris
Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8
RCS PARIS 329 255 046
Agrément AMF numéro GP 07000043 du 10/07/2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE
Téléphone service clients : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com
www.aewciloger.com

SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE

22 rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris
SCPI en cours de liquidation