



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# Buroboutic



L'investissement réalisé ne préjuge pas des investissements futurs

[www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)



---

# VERSION COMPILÉE

## ACTUALISATIONS - NOTE D'INFORMATION AVEC VISA - STATUTS

---

### SOMMAIRE

#### PARTIE I - ACTUALISATIONS DE LA NOTE D'INFORMATION ..... PAGE 3

##### 1. Actualisation du 2 janvier 2026

Modification du prix de souscription et de retrait ..... page 5

##### 2. Actualisation de la note d'information au 24 juin 2025

Réduction de la valeur nominale des parts de SCPI avec augmentation corrélative du nombre de parts à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2026

Modifications statutaires portant sur :

- L'intégration des nouvelles dispositions issues des ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 et n°2025-230 du 12 mars 2025
- Le taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion ..... page 6

##### 3. Actualisation de la note d'information au 11 juin 2025

Fixation du montant de la limite maximale de dotation du fonds de remboursement

Sursis d'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptés aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juillet 2024

Désignation d'un nouvel expert externe en évaluation sur la base d'un appel d'offres ..... page 8

##### 4. Actualisation de la note d'information au 7 mars 2025

Précision des conditions de souscription concernant les collaborateurs de FIDUCIAL GERANCE dans la note d'information ayant reçu le visa n°17-01 ci-après la « Note d'information » ..... page 9

##### 5. Actualisation de la note d'information au 8 juillet 2024

Adoption statutaire d'outils de gestion de la liquidité du marché des parts ..... page 10

##### 6. Actualisation de la note d'information au 1<sup>er</sup> juillet 2024

L'investissement responsable dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers ..... page 12

##### 7. Actualisation de la note d'information au 1<sup>er</sup> janvier 2024

Modification de la date de jouissance des parts ..... page 14

##### 8. Actualisation de la note d'information au 1<sup>er</sup> octobre 2023

Modification du prix de souscription ..... page 15

##### 9. Actualisation de la note d'information au 11 juillet 2023

Modification de certaines stipulations statutaires ..... page 16

##### 10. Actualisation de la note d'information au 22 juin 2017

Modification de l'autorisation d'emprunt ..... page 17

#### PARTIE II - NOTE D'INFORMATION DU 27 JANVIER 2017 - VISA SCPI n°17-01 ..... PAGE 18

#### PARTIE III - STATUTS EN VIGUEUR À COMPTER DU 24 JUIN 2025 ..... PAGE 42



# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales

Au capital social maximum statutaire de 500 000 000 €  
339.967.473 RCS NANTERRE

## ACTUALISATIONS DE LA NOTE D'INFORMATION

**Visa de l'Autorité des marchés financiers  
SCPI n° 17-01 du 27 janvier 2017  
portant sur la note d'information**

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 66



# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales  
Au capital social de 207 731 550 € au 31 décembre 2024  
Siège Social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
339.967.473 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-01 du 27 janvier 2017 portant sur la note d'information

## **Actualisation au 2 janvier 2026 de la note d'information du 27 janvier 2017 ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°17-01**

**Réalisation au 1<sup>er</sup> janvier 2026  
de l'opération de réduction de la valeur nominale des parts de SCPI  
Avec augmentation corrélatrice du nombre de parts  
Entrainant la modification des prix de souscription et de retrait comme suit :**

### **Nouveau prix de souscription à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 et jusqu'à nouvel avis, **suite à la réalisation de l'opération de division par trois (3) de la valeur nominale**, les parts sociales de la SCPI BUROBOUTIC sont émises au prix de **77,00\*** euros par part et le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

■ Valeur nominale par part :	50,00 euros
■ Prime d'émission :	27,00 euros
■ <b>Prix de souscription :</b>	<b>77,00 euros</b>

La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription, s'établit à 10% hors taxes du montant de chaque souscription soit **7,70** euros H.T., prime d'émission incluse.

Ce prix de souscription de 77,00 euros s'entend net de tout autre frais.

Toute modification de ce nouveau prix de souscription de 77,00 euros fera l'objet, après information de l'Autorité des marchés financiers, d'une publication sur le site internet de FIDUCIAL Gérance : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

### **Nouveau prix de retrait à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026**

Conformément au chapitre 2 de la note d'information ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°17-01 du 27 janvier 2017, le nouveau prix de retrait au 1<sup>er</sup> janvier 2026 et jusqu'à nouvel avis est de **69,30** euros et se décompose comme suit :

■ Prix de souscription :	77,00 euros
■ Commission de souscription de 10% :	- 7,70 euros
■ <b>Prix de retrait :</b>	<b>69,30 euros</b>

**\* En considération de la divisibilité par trois (3) du prix de souscription de 230 euros entraînant des rompus, le nouveau prix de souscription a été arrondi à l'euro supérieur pour être fixé à 77,00 euros**

# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales  
Au capital social de 207 731 550 € au 31 décembre 2024  
Siège Social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
339.967.473 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-01 du 27 janvier 2017 portant sur la note d'information

## Actualisation du 24 juin 2025 de la note d'information du 27 janvier 2017 ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°17-01

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 24 juin 2025, les points ci-après ont été revus comme suit :

### 1°/ Réduction de la valeur nominale des parts de SCPI avec augmentation corrélative du nombre de parts

En considération de l'article 12 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les dispositions de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier supprimant le montant nominal minimum de 150 € des parts de SCPI, la réduction de la valeur nominale des parts de la SCPI avec augmentation corrélative du nombre de parts sociales a été décidée **avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2026** et sera réalisée comme suit :

*Division par trois (3) de la valeur nominale actuelle afin de fixer ladite valeur nominale à cinquante (50) euros  
et Augmentation corrélative du nombre de parts sociales de la SCPI par création et émission de parts sociales nouvelles  
selon le rapport d'échange suivant :*

**-> Une (1) part sociale ancienne d'une valeur nominale de cent cinquante (150) euros donnant droit à trois (3) parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de cinquante (50) euros.**

Cette opération a pour objectif (i) d'améliorer la fluidité du marché des parts et (ii) de rendre plus attractive la SCPI en permettant des souscriptions à des montants plus accessibles.

L'article 6 – Capital social – Variabilité du capital des statuts est modifié en conséquence à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, dans le cadre de la lecture de la note d'information, il convient également de prendre acte de ladite modification en procédant au remplacement au sein du Chapitre 1 – Conditions générales de souscription des parts – 3. Parts sociales – 3.1 Valeur nominale comme suit :**

*« La valeur nominale de la part est de 50 €. ».*

Les nouveaux prix de souscription et de retrait tenant compte de ladite opération seront fixés à effet au 1er janvier 2026 avec publication d'une actualisation de la note d'information.

### 2°/ Actualisation de l'objet social conformément aux articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier

L'objet social de la SCPI a été actualisé en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier portant sur l'extension de l'objet et des actifs éligibles en vue, notamment, de permettre à la SCPI de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires, contribuer davantage à la transition écologique.

L'article 2 – Objet des statuts a été modifié en conséquence.

**Dans le cadre de la lecture de la note d'information, il convient également de prendre acte de ladite actualisation en procédant au remplacement au sein du Chapitre 5 – La Société, administration, direction, contrôle, informations sur la Société – 1. La SCPI – Objet social comme suit :**

*« La Société a pour objet :*

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ;*
- L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;*
- La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels actifs immobiliers.*

*Les actifs immobiliers éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.*

*Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.*

*Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.*

*La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions*

ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

**A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux actifs immobiliers détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.**

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;
- Des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées ci-dessus, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé ;
- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'Organismes de Placement Collectif Immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'État ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier. ».

### **3°/ Simplification du processus de validation des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier**

Le processus de validation des valeurs de réalisation et de reconstitution, en considération de l'article 11 de l'ordonnance n°2024- 662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier est simplifié comme suit :

- Suppression du recours à une Assemblée Générale ou au Conseil de Surveillance pour les valider,
- Établissement d'un arrêté au minimum semestriel dès lors que la SCPI est à capital variable ou en cas d'augmentation de capital en cours d'exercice pour les SCPI à capital fixe,
- Absence d'arrêté des comptes dans le cadre de détermination de la valeur semestrielle.

Les articles 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion et article 22 – Assemblée Générale Ordinaire des statuts ont été modifiés en conséquence.

### **4°/ Modification de la règle de quorum en assemblée générale extraordinaire**

La règle du quorum de tenue des assemblées générales extraordinaire, en considération de l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du Code monétaire et financier, a été modifiée, passant de la moitié (50%) au quart (25%) du capital social de la SCPI.

L'alinéa 3 de l'article 22 – Assemblée Générale Extraordinaire des statuts a été modifié en conséquence.

**Dans le cadre de la lecture de la note d'information, il convient également de prendre acte de ladite modification en procédant au remplacement au sein du Chapitre 4 – Fonctionnement de la Société – 1. Régime des Assemblées Générales – 1.3 Quorum et scrutin comme suit :**

« Pour délibérer valablement les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, réunissant au moins le quart (25%) du capital et ce, tant pour l'assemblée générale ordinaire qui, notamment, statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé que pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide notamment les modifications statutaires. »

### **5°/ Autorisation des associés à participer et à voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification**

La participation et le vote des associés aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification sont autorisés dès lors que cette possibilité sera offerte techniquement et ce, en considération de l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du Code monétaire et financier.

L'article 20-1 – Assemblées Générales – Convocation des statuts a été modifié en conséquence.

### **6°/ Actualisation du taux de la commission de gestion en cohérence avec la pratique de marché et l'accroissement des obligations de reporting extra-financier liées au développement durable internaliser**

En considération de l'analyse de la pratique de marché et de l'accroissement des obligations de reporting extra-financier liées au développement durable dont les prestations sont internalisées progressivement par la Société de Gestion, le taux de la commission de gestion a été porté de 9% à 9,5% entraînant la modification corrélative du point 2° de l'article 17 des statuts comme suit :

« 2° Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une commission de gestion de 9,5% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. »

**Dans le cadre de la lecture de la note d'information, il convient également de prendre acte de ladite actualisation en procédant au remplacement au sein du Chapitre 3 – Commissions – 1. Commission de gestion comme suit :**

« Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, la Société de Gestion percevra une commission de gestion de 9,5% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, TVA en sus au taux en vigueur.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes sur une base mensuelle. ».

# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales  
Au capital social de 207 731 550 € au 31 décembre 2024  
Siège Social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
339.967.473 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-01 du 27 janvier 2017 portant sur la note d'information

## Actualisation du 11 juin 2025 de la note d'information du 27 janvier 2017 ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°17-01

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Mixte en date du 11 juin 2025, les points ci-après ont été revus comme suit :

### 1°/ Prise d'acte de la dotation du fonds de remboursement à son montant maximal autorisé – Autorisation d'une nouvelle dotation maximale dudit fonds

Le fonds de remboursement a été doté à son montant maximal autorisé de 5 M€.

Le montant de la limite maximale de dotation du fonds de remboursement de la SCPI est autorisé à hauteur de 10% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

### 2°/ Sursis d'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juillet 2024

Les clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 10 juillet 2024, font l'objet d'un sursis d'application dans l'attente du positionnement des différents acteurs.

### 3°/ Désignation d'un nouvel expert externe en évaluation sur la base d'un appel d'offres

Dans le cadre de la lecture de la note d'information, il convient de prendre acte de la désignation d'un nouvel expert externe en évaluation en procédant au remplacement au sein du Chapitre 5 – Administration, contrôle, informations sur la Société – 6. Expert externe en évaluation comme suit :

« La société **JONES LANG LASALLE EXPERTISES** [444 628 150 R.C.S. PARIS] dont le siège social est situé à PARIS (75008) – 40-42 rue La Boétie a été désignée aux termes de l'assemblée générale ordinaire du 11 juin 2025 pour une durée de cinq (5) exercices à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2025 en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI. »

# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales  
Au capital social de 207 731 550 € au 31 décembre 2024  
Siège Social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
339.967.473 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-01 du 27 janvier 2017 portant sur la note d'information

## **Actualisation du 7 mars 2025 de la note d'information du 27 janvier 2017 ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°17-01**

**Précision des conditions de souscription concernant les collaborateurs de FIDUCIAL GERANCE et du Groupe FIDUCIAL dans la note d'information ayant reçu le visa SCPI n°17-01 ci-après la « Note d'Information »**

### **Chapitre 1 – Conditions générales de souscription des parts**

#### **7. Conditions de souscription**

Concernant la souscription de parts de la SCPI par les collaborateurs de FIDUCIAL GERANCE et du Groupe FIDUCIAL, il est précisé les modalités ci-après en procédant à l'ajout des paragraphes **7.4** et **7.5** *in fine* du **7. Conditions de souscription de la Note d'Information** :

#### **7.4 Modalités de souscription de parts par les collaborateurs de FIDUCIAL GERANCE ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL GERANCE dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA**

En vue de prévenir tout conflit d'intérêt, les collaborateurs de FIDUCIAL GERANCE ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL GERANCE dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, ont interdiction de souscrire à des parts de FIA gérés par la Société de Gestion.

#### **7.5 Modalités de souscription de parts par les collaborateurs du Groupe FIDUCIAL**

Dans le cadre de la souscription de parts par les collaborateurs du Groupe FIDUCIAL, à l'exception de ceux de FIDUCIAL GERANCE ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL GERANCE dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, lesdits collaborateurs bénéficient d'un remboursement partiel par la Société de Gestion des frais de souscription H.T. à hauteur maximum de 50%.

**De manière générale, la Société de Gestion s'assure du traitement équitable de l'ensemble des investisseurs du fonds géré.**

# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

faisant offre au public de ses parts sociales

Au capital social de 210 198 300 € au 31 décembre 2023

Siège Social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

339.967.473 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-01 du 27 janvier 2017 portant sur la note d'information

## Actualisation du 8 juillet 2024 de la note d'information du 27 janvier 2017 ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°17-01

### Adoption statutaire d'outils de gestion de la liquidité du marché des parts de la SCPI BUROBOUTIC

En considération du contexte actuel mettant à l'épreuve la fluidité ainsi que la liquidité du marché des parts de l'ensemble des SCPI de la place et en considération de l'évolution de la doctrine de l'Autorité des marchés financiers à ce sujet, la Société de Gestion a proposé aux Associés de doter la SCPI de quatre (4) outils de gestion de la liquidité s'ajoutant à la faculté de suspension de la variabilité du capital et à celle de mise en place d'un fonds de remboursement de manière à permettre une gestion de votre SCPI adaptée et adaptable en fonction du contexte de marché en assurant, via lesdits outils, une certaine fluidité et liquidité du marché des parts en cas de période de stress.

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juillet 2024, ont été adoptés statutairement les quatre (4) outils de gestion de la liquidité proposés par la Société de Gestion, à savoir :

#### ■ Possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois :

Outil permettant la gestion de la compensation des demandes de souscription et de retrait des parts de la SCPI sur une période différée de douze (12) mois à compter des demandes de retrait (la « **Période de Compensation** ») et ce, à condition que les fonds provenant desdites souscriptions ne soient pas encore affectés à un investissement.

L'instauration de ce mécanisme de gestion de la liquidité permet que les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné puissent ainsi être compensées avec les souscriptions réalisées sur les douze (12) derniers mois et non encore investies.

Ledit mécanisme permet ainsi d'assurer un lissage rétroactif sur douze (12) mois des demandes de retrait par rapport aux souscriptions réalisées sur ladite période et ce, sous la condition du respect de l'encadrement de sortie des Associés dont le plafond annuel de sortie par Associé est fixé dans la note d'information étant précisé que **le plafond annuel minimal par Associé est fixé statutairement à 0,5 % du capital de votre SCPI au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours.**

#### ■ Encadrement de la sortie des Associés par la mise en place d'une « gate » :

Outil mettant en place un plafond annuel des demandes de retrait de part (« **Gate** ») par Associé en vue de réguler le marché des parts et d'assurer une fluidité de celui-ci à l'ensemble des Associés en procédant à un encadrement de la sortie des Associés adaptable par la Société de Gestion à la situation particulière du marché des parts de la SCPI à un instant donné. Ce plafond annuel adaptable au fonctionnement du marché des parts de la SCPI et fixé dans la note d'information **ne pourra en aucun cas être inférieure à 0,5 % du capital de votre SCPI tel qu'il existe au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours et ce, conformément aux stipulations statutaires.**

#### ■ Encadrement de la durée de validité des ordres de retrait :

Outil permettant d'encadrer la durée de validité des ordres de retrait afin de permettre une actualisation régulière du registre de retrait des parts fixée dans la note d'information en considération du fonctionnement du marché des parts de la SCPI et **ne pouvant être statutairement inférieure à quinze (15) mois.**

### Adoption statutaire d'outils de gestion de la liquidité du marché des parts de la SCPI BUROBOUTIC

En considération du contexte actuel mettant à l'épreuve la fluidité ainsi que la liquidité du marché des parts de l'ensemble des SCPI de la place et en considération de l'évolution de la doctrine de l'Autorité des marchés financiers à ce sujet, la Société de Gestion a proposé aux Associés de doter la SCPI de quatre (4) outils de gestion de la liquidité s'ajoutant à la faculté de suspension de la variabilité du capital et à celle de mise en place d'un fonds de remboursement de manière à permettre une gestion de votre SCPI adaptée et adaptable en fonction du contexte de marché en assurant, via lesdits outils, une certaine fluidité et liquidité du marché des parts en cas de période de stress.

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juillet 2024, ont été adoptés statutairement les quatre (4) outils de gestion de la liquidité proposés par la Société de Gestion, à savoir :

#### ■ Possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois :

Outil permettant la gestion de la compensation des demandes de souscription et de retrait des parts de la SCPI sur une période différée de douze (12) mois à compter des demandes de retrait (la « **Période de Compensation** ») et ce, à condition que les fonds provenant desdites

## **souscriptions ne soient pas encore affectés à un investissement.**

L'instauration de ce mécanisme de gestion de la liquidité permet que les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné puissent ainsi être compensées avec les souscriptions réalisées sur les douze (12) derniers mois et non encore investies.

Ledit mécanisme permet ainsi d'assurer un lissage rétroactif sur douze (12) mois des demandes de retrait par rapport aux souscriptions réalisées sur ladite période et ce, sous la condition du respect de l'encadrement de sortie des Associés dont le plafond annuel de sortie par Associé est fixé dans la note d'information étant précisé que **le plafond annuel minimal par Associé est fixé statutairement à 0,5 % du capital de votre SCPI au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours.**

## **■ Encadrement de la sortie des Associés par la mise en place d'une « gate » :**

Outil mettant en place un plafond annuel des demandes de retrait de part (« **Gate** ») par Associé en vue de réguler le marché des parts et d'assurer une fluidité de celui-ci à l'ensemble des Associés en procédant à un encadrement de la sortie des Associés adaptable par la Société de Gestion à la situation particulière du marché des parts de la SCPI à un instant donné. Ce plafond annuel adaptable au fonctionnement du marché des parts de la SCPI et fixé dans la note d'information **ne pourra en aucun cas être inférieure à 0,5 % du capital de votre SCPI tel qu'il existe au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours et ce, conformément aux stipulations statutaires.**

## **■ Encadrement de la durée de validité des ordres de retrait :**

Outil permettant d'encadrer la durée de validité des ordres de retrait afin de permettre une actualisation régulière du registre de retrait des parts fixée dans la note d'information en considération du fonctionnement du marché des parts de la SCPI et **ne pouvant être statutairement inférieure à quinze (15) mois.**

## **■ Fonctionnement temporaire en concomitance des marchés primaire et secondaire à la discrédition de la Société de Gestion :**

Outil conférant à la Société de Gestion, dans le cas d'un engorgement important du marché des parts s'inscrivant dans la durée, la faculté de faire fonctionner le marché secondaire, de manière temporaire et en concomitance avec le marché primaire, à tout moment et de fixer les modalités d'ouverture et de suspension ainsi que de fonctionnement dudit marché dans la note d'information. **En cas de fonctionnement concomitant des marché primaire et secondaire, l'Associé souhaitant sortir du capital de la SCPI pourra, à son choix, se positionner soit sur la marché primaire, soit sur le marché secondaire.** Sur le marché primaire, son retrait se fera au prix de retrait. Sur le marché secondaire, la cession sera réalisée conformément au prix fixé à l'issue de la confrontation des ordres d'achat et de vente, laquelle sera mise en place mensuellement pendant le délai de fonctionnement du marché secondaire. Cet outil permet la mise en place du marché secondaire sans pour autant être conditionnée à la suspension de la clause de variabilité du capital offrant ainsi aux Associés la possibilité de se positionner sur l'un (1) des deux (2) marchés en vue de satisfaire leur besoin de sortir du capital, soit au prix de retrait, soit au prix issu de la confrontation des ordres.

Ces outils de gestion de la liquidité s'inscrivent dans l'objectif de permettre à la Société de Gestion de gérer au mieux le risque de fluidité ou/et de liquidité du marché des parts de votre SCPI en période de stress, voire d'anticiper ce risque en ayant à sa disposition différents outils de pilotage de la liquidité.

Lesdits outils sont applicables, **temporairement, distinctement ou conjointement** et ce, en fonction du contexte de marché tout en privilégiant l'intérêt des Associés. Leur mise en œuvre **n'est pas rétroactive** et ne peut prendre effet que, sur décision de la Société de Gestion, dès lors qu'un manque de fluidité ou/et de liquidité du marché des parts sera constaté par celle-ci et ce, **après obtention du nouveau visa sur la note d'information et communication faite aux Associés.**

# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales  
Au capital social de 210 198 300 € au 31 décembre 2023  
Siège Social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
339.967.473 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-01 du 27 janvier 2017 portant sur la note d'information

## Actualisation du 1<sup>er</sup> juillet 2024 de la note d'information du 27 janvier 2017 ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°17-01

### L'investissement responsable dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers de la SCPI BUROBOUTIC

Dès 2023, la Société de Gestion a engagé la SCPI BUROBOUTIC dans une démarche éco-responsable visant à concilier la performance financière attendue avec les nouveaux enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance, en phase avec sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (partenaires, sous-traitants et clients). A cet effet, la Société de Gestion a défini une politique déclinant les principes de l'investissement responsable dans sa gestion et a établi une classification de ses fonds gérés selon les trois catégories précisées aux articles 6, 8 et 9 du règlement (EU) 2019/2088 (le « Règlement SFDR »).

En outre, la Société de Gestion a entrepris toutes les démarches nécessaires afin que votre SCPI obtienne au cours de l'exercice 2024 le label ISR.

Enfin, la Société de Gestion s'emploie à faire application du dispositif mis en place au sein de l'Union Européenne visant à inscrire votre SCPI dans le développement durable des activités économiques.

#### Objectif de gestion extra-financier

FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une démarche de préservation des ressources naturelles et de la biodiversité. A cet effet, la Société de Gestion accorde une importance particulière aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Ces critères ESG sont désormais pris en compte lors des investissements, des arbitrages mais aussi dans les événements liés à la gestion d'actifs (choix des fournisseurs,...).

Conformément aux dispositions du Règlement « Sustainable Finance Disclosure Regulation » (SFDR), FIDUCIAL Gérance a établi une classification de ses fonds gérés selon les trois (3) catégories précisées par le Règlement:

- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ ou sociales, qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9 ;
- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance ;
- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable.

La SCPI BUROBOUTIC promeut des caractéristiques sociales et environnementales et rentre donc dans la classification de l'article 8.

La démarche d'investissement responsable relative à la SCPI BUROBOUTIC a été définie à l'aune des engagements pris par FIDUCIAL Gérance dans le cadre de sa politique ESG, à savoir :

- Contribuer au développement des territoires ;
- Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ;
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

Afin de répondre à ces engagements, la SCPI BUROBOUTIC s'est fixé les objectifs suivants :

- La SCPI BUROBOUTIC s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue.
- Les objectifs de préservation des ressources ainsi que d'accompagnement des prestataires sont particulièrement centraux.
- La favorisation des acteurs de proximité et l'étroite collaboration recherchée entre l'équipe de gestion et ses locataires sont au cœur des valeurs de FIDUCIAL Gérance et du fonds BUROBOUTIC. La démarche se concrétise notamment par une évaluation ESG de l'ensemble du patrimoine et la mise en place d'une note minimale sur les enjeux ESG. Les actifs du fonds ne répondant pas à cette note minimale se verront attribuer un plan d'amélioration. Une amélioration significative (atteinte de la note ou +20pts à minima) de cette poche d'actif, ainsi que le maintien de la note de tous les actifs au-dessus de la note minimale, constitue l'objectif ESG principal de la SCPI.

## Type d'approche pratiquée et méthode de gestion intégrant une dimension extra-financière

Le cadre général de notre démarche ISR est une politique de « best-in-progress ». En effet, la stratégie développée pour la SCPI BUROBOUTIC est d'inscrire la totalité du portefeuille dans une dynamique d'amélioration continue de sa performance extra-financière. De ce fait, la Société de Gestion procède graduellement à la mise en œuvre des items suivants pour tous les investissements de la SCPI :

■ Une grille d'évaluation des actifs comprenant de nombreux indicateurs déclinés en treize (13) thématiques (Environnement : Energie, émissions de Gaz à Effet de Serre (ci-après «GES»), Eau, Déchets, Biodiversité ; Social : Mobilité, Santé et confort des occupants, sécurité des occupants, Services rendus aux occupants et Gouvernance : Certification, Gestion de la chaîne d'approvisionnement, Relations avec les locataires, usagers et riverains, résilience des actifs).

■ Huit (8) indicateurs de performances suivis annuellement. Ces derniers couvrent les trois (3) piliers « Environnement, Social et Gouvernance », tels que la consommation énergétique ou encore les émissions de GES.

■ Des objectifs d'amélioration à atteindre pour les actifs du portefeuille ;

■ Un outil permettant de mettre en place et de suivre les plans d'amélioration établis pour un actif ;

■ Une équipe d'investissement socialement responsable et un plan de formation continue pour les équipes de FIDUCIAL Gérance ;

■ Une communication au moins annuelle à destination des clients/investisseurs sur les performances ESG de la SCPI.

La mise en œuvre de ces éléments a pour objectif d'améliorer de façon systématique la note ESG des actifs dont la note d'évaluation initiale se situe en dessous de la note minimale fixée.

## Taxonomie verte

Le règlement (UE) 2020/852 (« Taxonomie Verte ») propose un système permettant d'identifier les activités économiques « durables ». Il instaure un cadre et des principes d'évaluation pour des activités ayant un impact sur :

■ L'atténuation du changement climatique ;

■ L'adaptation au changement climatique ;

■ L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines ;

■ La transition vers une économie circulaire ;

■ La prévention et la réduction de la pollution ;

■ La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six (6) objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq (5) autres (principe du « Do No Significant Harm »). Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie Verte, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Les activités immobilières peuvent répondre aux enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. En effet, l'immobilier représente plus d'un tiers des émissions de gaz à effet de serre de l'UE et est le premier secteur en termes de consommation d'énergie (environ 40% de la consommation d'énergie). Par conséquent, les gestionnaires d'actifs immobiliers disposent d'un fort levier pour contribuer aux objectifs d'atténuation du changement climatique et de décarbonation de l'économie européenne.

Le règlement mentionne quatre (4) types d'activités parmi lesquels on peut citer (i) la construction de bâtiments neufs, (ii) la rénovation de bâtiments existants, (iii) l'installation, la maintenance et la réparation d'équipements ou la mise en place de technologies favorisant l'efficacité énergétique ou (iv) la vente de bâtiments.

Compte tenu du poids de l'existant par rapport au neuf sur le marché de l'immobilier (de l'ordre de 98% versus 2%), l'enjeu pour le secteur immobilier est donc de privilégier l'amélioration du parc existant plutôt que la construction de nouveaux actifs dont l'exploitation sera certes vertueuse mais s'additionnera au parc actuel. D'autant plus que le taux actuel de renouvellement du parc immobilier est d'environ 1% par an, ce qui signifie que la plus grande partie du parc immobilier à l'horizon 2050 existe déjà.

Pour l'instant, les investissements sous-jacents à la SCPI ne prennent pas encore en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales  
Au capital social de 210 895 050 € au 31 décembre 2022  
Siège Social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
339.967.473 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-01 du 27 janvier 2017 portant sur la note d'information

## Actualisation du 1<sup>er</sup> janvier 2024 de la note d'information du 27 janvier 2017 ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°17-01

**Modification de la date de jouissance des parts mentionnée dans la note d'information ayant reçu le visa SCPI n°17-01 ci-après la « Note d'Information »**

### Chapitre 1 – Conditions générales de souscription de parts

#### 6. Date de jouissance des parts

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 et jusqu'à nouvel avis, la date d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du deuxième mois suivant la réception intégrale des fonds par la SCPI et non plus au premier jour du quatrième mois tel que fixé dans la Note d'Information.

En conséquence, le paragraphe **6. Date de jouissance des parts** de la Note d'Information est modifié comme suit :

«Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce qui concerne les droits financiers attachés aux parts, le premier jour du deuxième mois suivant la souscription et son règlement intégral.

*Par exemple, une part souscrite en janvier 2024 entrera en jouissance le 1<sup>er</sup> mars 2024 et donnera droit au souscripteur à la perception, fin avril 2024, d'un dividende correspondant au prorata de l'acompte de distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 pour la période du 1<sup>er</sup> mars 2024 au 31 mars 2024.*

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. À partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Les modalités de jouissance des parts ne sont pas déterminées par les statuts, sauf en cas de cession. Il est précisé à cet égard que, dans ce cas, le céant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le cessionnaire en acquiert la jouissance à la même date.»

# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales  
Au capital social de 210 895 050 € au 31 décembre 2022  
Siège Social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
339.967.473 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-01 du 27 janvier 2017 portant sur la note d'information

## Actualisation du 1<sup>er</sup> octobre 2023 de la note d'information du 27 janvier 2017 ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°17-01

### Nouveau prix de souscription à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 et jusqu'à nouvel avis, les parts de la SCPI BUROBOUTIC sont émises au prix de **230,00 euros** par part et le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

■ Valeur nominale par part :	<b>150,00 euros</b>
■ Prime d'émission :	<b>80,00 euros</b>
■ Prix de souscription :	<b>230,00 euros</b>

La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription, s'établit à 10 % hors taxes du montant de chaque souscription soit 23,00 euros H.T., prime d'émission incluse.

Ce prix de souscription de 230,00 euros s'entend net de tout autre frais.

Toute modification de ce nouveau prix de souscription de 230,00 euros fera l'objet, après information de l'Autorité des marchés financiers, d'une publication sur le site internet de FIDUCIAL Gérance : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

### Nouveau prix de retrait à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023

Conformément au chapitre 2 de la note d'information ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°17-01 du 27 janvier 2017, le nouveau prix de retrait est de **207,00 euros** et se décompose comme suit :

■ Prix de souscription :	<b>230,00 euros</b>
■ Commission de souscription de 10 % :	<b>- 23,00 euros</b>
■ Prix de retrait :	<b>207,00 euros</b>

# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales  
Au capital social de 210 895 050 € au 31 décembre 2022  
Siège Social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
339.967.473 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-01 du 27 janvier 2017 portant sur la note d'information

## Actualisation du 11 juillet 2023 de la note d'information du 27 janvier 2017 ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°17-01

### Modification portant sur la possibilité du vote dématérialisé

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 juillet 2023, il a été décidé de prévoir statutairement la possibilité de l'exercice du droit de vote de manière dématérialisée en insérant à l'article 20 – 1<sup>o</sup> des statuts in fine le paragraphe suivant :

*« Les associés peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. ».*

### Modification de certaines stipulations statutaires pour mise en concordance avec les nouvelles dispositions du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 juillet 2023, les statuts ont été actualisés en fonction des modifications du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers concernant les points ci-après :

- Remplacement de l'expression « *bulletin trimestriel d'information* » par « **bulletin périodique d'information** » au sein des articles 6 à 8 des statuts ;
- Remplacement de l'expression « *porté à la connaissance du public par avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (B.A.L.O.)* » par « **porté à la connaissance du public selon les dispositions légales applicables** » au sein de l'article 6 – 1.3, 2<sup>ème</sup> alinéa ;
- Remplacement de l'alinéa « *La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent* » par « **La Société de Gestion mentionne, dans chaque bulletin périodique d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours de la précédente période** » au sein de l'article 6 – 2.1, 3<sup>ème</sup> alinéa.

Dans le cadre de la lecture de la note d'information, il convient également de prendre acte desdites modifications en procédant aux remplacements ci-après :

- Pour « *bulletin trimestriel d'information* », lire désormais : « **bulletin périodique d'information** » ;
- Pour « *porté à la connaissance du public par avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (B.A.L.O.)* », lire désormais : « **porté à la connaissance du public selon les dispositions légales applicables** » ;
- Pour « *La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent* », lire désormais : « **La Société de Gestion mentionne, dans chaque bulletin périodique d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours de la précédente période** ».

# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales  
Au capital social de 189 000 000 € au 31 décembre 2016  
Siège Social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
339.967.473 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-01 du 27 janvier 2017 portant sur la note d'information

## Actualisation du 22 juin 2017 de la note d'information du 27 janvier 2017 ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°17-01

**Modification de l'autorisation d'emprunt mentionnée dans la note d'information ayant reçu le visa SCPI n°17-01 ci-après la « Note d'Information »**

### Avertissement

Aux termes de la neuvième (9<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 22 juin 2017, l'autorisation d'emprunt a été modifiée portant celle-ci de « *20% maximum des fonds propres au 31 décembre de l'année écoulée* » à « **25% maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours.** »

Dans le cadre de la lecture de la note d'information, il convient de prendre acte de cette modification visant à augmenter la capacité d'endettement de la SCPI.

# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales  
Au capital social effectif de 189.000.000 euros au 31 décembre 2016  
339.967.473 RCS NANTERRE

---

## NOTE D'INFORMATION

---

**Visa de l'Autorité des marchés financiers  
SCPI n° 17-01 du 27 janvier 2017  
portant sur la note d'information**

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 66

# Avertissement

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de la prise en compte des risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 8 ans ;
- la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti ;
- le placement étant investi dans des actifs immobiliers, il présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de sortie (délais, prix) peuvent ainsi varier de manière importante en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI ;
- la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction :
  - des dividendes potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des actifs immobiliers, et peuvent évoluer de manière défavorable en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation des actifs immobiliers, niveau de loyers, date de mise en location) pendant la durée totale du placement ;
  - du montant du capital que vous percevez, soit lors de la vente de vos parts ou le cas échéant lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier du sous-jacent investi dans la SCPI pendant la durée du placement ou au moment de la revente des parts ou des actifs de la Société ;
  - de la durée du placement.
- en cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de SCPI :
  - le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
  - en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;
  - en cas de vente des parts de SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.
- l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI BUROBOUTIC est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite de 20% maximum des fonds propres au 31 décembre de l'année écoulée ; limite fixée par l'Assemblée Générale des associés du 9 juin 2016, de telle sorte que le recours à l'emprunt soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et pour les dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI. ■

## Information sur les modalités de sortie du produit

Différentes possibilités de sortie, telles qu'énoncées au « Chapitre 2 – Modalités de sortie », sont offertes aux associés :

- le remboursement des parts, c'est à dire le retrait demandé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds,
- la demande de cession des parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
  - la Société de Gestion, ainsi que les statuts lui en confèrent la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent ;
  - l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

La Société de Gestion a toutefois la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site internet, courrier), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

- la cession directe des parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. ■

# Sommaire

<b>Préambule</b>	page 23
<b>Introduction</b>	page 24
<b>1. Renseignements sur les fondateurs</b>	-
1.1 Rappel historique	-
1.2 Décision de non transformation en OPCI	-
1.3 Introduction en 2016 d'une clause de variabilité dans les statuts	-
1.4 Historique de la Société de Gestion	-
<b>2. Politique d'investissement de la SCPI</b>	-
<b>3. Capital social</b>	page 25
3.1 Capital initial	-
3.2 Réouverture du capital	-
3.3 Capital social effectif	-
3.4 Capital social minimum	-
3.5 Capital social maximum statutaire	-
3.6 Capital social et variabilité du capital	-
3.7 Suspension de la variabilité du capital	-
3.8 Rétablissement de la variabilité du capital	-
<b>4. Responsabilité des Associés</b>	page 26
<b>5. Facteurs de risque</b>	-
<b>Chapitre 1 - Conditions générales de souscription des parts</b>	page 27
<b>1. Composition du dossier de souscription</b>	-
<b>2. Modalités de versement du montant des souscriptions</b>	-
<b>3. Parts sociales</b>	-
3.1 Valeur nominale	-
3.2 Forme des parts	-
3.3 Prime d'émission	-
<b>4. Nombre minimum de parts à souscrire et droit préférentiel</b>	-
<b>5. Lieux de souscription et de versement</b>	-
<b>6. Date de jouissance des parts</b>	-
<b>7. Conditions de souscription</b>	-
7.1 Modalités d'enregistrement des souscriptions	-
7.2 Modalités de calcul du prix de souscription	page 28
7.3 Prix de souscription d'une part	-
<b>8. Agrément</b>	-
<b>9. Restrictions à l'égard des « U.S. Persons »</b>	-
<b>10. Obligations relatives à la Loi FATCA</b>	-
<b>Chapitre 2 - Modalités de sortie</b>	page 29
<b>1. Retrait des Associés</b>	-
1.1 Principe du retrait	-
1.2 Modalités de retrait	-
1.3 Modalités de retrait sur le fonds de remboursement	-
1.4 Effet du retrait	-
1.5 Prix de retrait	page 30
1.6 Publication des retraits	-
1.7 Blocage des retraits	-
<b>2. Transactions sur le marché secondaire</b>	-
2.1 Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente : l'inscription sur le registre des ordres	-
2.2 Informations générales	-
2.3 Périodicité des confrontations	-
2.4 Exécution et règlement	-
2.5 Frais	-
2.6 Mode de transmission des ordres d'achat et de vente	-
2.7 Couverture des ordres	page 31
2.8 Blocage du marché	-
<b>3. Cessions et acquisitions sur le marché de gré à gré</b>	-
<b>4. Dispositions générales relatives aux transactions</b>	-
4.1 Registre des transferts	-
4.2 Pièces à envoyer à la SCPI	-
4.3 Droits d'enregistrement	-
4.4 Jouissance des parts	-
<b>5. Agrément donné par la Société de Gestion lors de la cession des parts</b>	-

<b>Chapitre 3 - Commissions</b>	page 32
1. Commission de gestion	-
2. Commission de souscription de parts	-
3. Commission de cession de parts	-
3.1 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire	-
3.2 Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit ou en cas de décès	-
3.3 Commission en cas de cession résultant d'une cession de gré à gré	-
4. Commission de Cession et d'Acquisition d'actifs immobiliers	-
5. Commission de suivi et de pilotage des travaux	-
<b>Chapitre 4 - Fonctionnement de la Société</b>	page 33
1. Régime des assemblées générales	-
1.1 Convocation	-
1.2 Présence et représentation	-
1.3 Quorum et scrutin	-
1.4 Vote par correspondance	-
1.5 Consultation par correspondance	-
1.6 Majorité	-
1.7 Ordre du jour	-
1.8 Information des associés	-
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et Provisions pour gros entretiens	page 34
2.1 Répartition des bénéfices	-
2.2 Provisions pour gros entretiens (P.G.E)	-
3. Dispositions destinées à protéger les droits des associés	-
3.1 Conventions particulières	-
3.2 Démarchage et publicité	-
4. Régime fiscal	-
4.1 Avertissement	-
4.2 Détermination du revenu imposable	-
4.3 Acquittement de l'impôt	-
4.4 Impôt de solidarité sur la fortune	page 36
5. Modalités d'information	-
5.1 Rapport annuel	-
5.2 Bulletin trimestriel d'information	-
<b>Chapitre 5 - La Société, administration, direction, contrôle, informations de la Société</b>	page 37
1. La SCPI	-
2. Administration : Société de Gestion	page 38
3. Conseil de Surveillance	-
3.1 Attributions	-
3.2 Composition	-
3.3 Nomination - Révocation - Durée des fonctions	-
4. Commissaires aux Comptes	-
5. Expert externe en évaluation	-
6. Dépositaire	-
7. Délégation	-
8. Information	-
<b>Statuts</b>	page 42

---

## Préambule

---

La présente note d'information prend en compte les conséquences des modifications intervenues au niveau :

- de la Société de Gestion de la SCPI BUROBOUTIC : la SCPI était gérée par FIDUCIAL Gérance, Société de Gestion issue du rapprochement, en 1997, des sociétés de gestion Sify et Comit Conseil. Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2013, FIDUCIAL Gérance a fusionné par voie d'absorption avec UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, dont le sigle est UFFI REAM, qui a pris la dénomination sociale de FIDUCIAL Gérance ;
- du statut juridique de la SCPI BUROBOUTIC dont les associés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 21 décembre 2016, ont décidé d'introduire une clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI ;
- de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 décembre 2016 de porter le capital social maximum statutaire à 500.000.000 €. ■

# Introduction

## 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

### 1.1 Rappel historique

La SCPI BUROBOUTIC est née du regroupement des quatre SCPI de rendement gérées par FIDUCIAL GERANCE depuis 1997 : deux SCPI murs de magasins (BUROBOUTIC et BUROBOUTIC 2) et deux SCPI classiques (IMMERIS et FORCE IMMOBILIÈRE).

Ce rapprochement est devenu définitif le 11 Juillet 2003 par l'approbation de la fusion-absorption de BUROBOUTIC, IMMERIS et FORCE IMMOBILIÈRE par la Société BUROBOUTIC 2, par les associés de ces SCPI réunis en Assemblées Générales Extraordinaires. Il constitue un ensemble offrant de meilleures conditions pour résister aux difficultés conjoncturelles et envisager un développement ; il a permis en outre de renforcer les acquis respectifs de chacune des SCPI concernées pouvant être résumés ainsi :

- BUROBOUTIC et BUROBOUTIC 2, nées respectivement en 1982 et 1986, se sont développées en investissant prioritairement dans le secteur des commerces. Elles ont apporté, dans l'opération de fusion, leur nom, une bonne dilution du risque locatif réparti sur un grand nombre de baux aux loyers modérés ainsi qu'un patrimoine essentiellement investi à Paris intra-muros et en région parisienne ;
- IMMERIS, fondée en 1985 pour la clientèle privée d'un établissement bancaire, a constitué son patrimoine dans les divers secteurs de l'immobilier d'entreprise tant en région parisienne qu'en province et a pratiqué une politique de réserves pour faire face aux situations de crise. Elle a contribué, dans la nouvelle structure, à la diversification géographique et sectorielle du patrimoine, ainsi qu'à l'apport d'un report à nouveau élevé et des provisions pour grosses réparations importantes ;
- FORCE IMMOBILIÈRE, créée en 1990 et servant de support à un contrat d'assurance-vie qui n'est plus commercialisé, a complété, de par sa politique de gestion et d'investissement similaire à celle d'IMMERIS, la diversification du patrimoine par l'apport d'actifs immobiliers et de locataires de qualité et a également contribué à la reconstitution du report à nouveau et des provisions pour grosses réparations.

### 1.2 Décision de non transformation en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)

Convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire le 23 juin 2011 en application des dispositions de l'article L.214-119 du Code monétaire et financier, les associés ont opté pour la non transformation de la SCPI BUROBOUTIC en Organisme de Placement Collectif Immobilier.

### 1.3 L'introduction en 2016 d'une clause de variabilité dans les statuts

Au cours de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 21 décembre 2016, les associés de la SCPI BUROBOUTIC ont décidé d'introduire une clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI et ainsi adopter le statut juridique de SCPI à capital variable.

BUROBOUTIC est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du RG AMF et par tous les textes subséquents, ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

### 1.4 Historique de la Société de Gestion

FIDUCIAL GERANCE, née en 1997 du rapprochement entre la société de gestion des SCPI BUROBOUTIC et BUROBOUTIC 2 (Sify) et celle de la SCPI IMMERIS (Comit Conseil), fait partie du Groupe FIDUCIAL, un leader

des services pluridisciplinaires aux entreprises dans les métiers du droit, de l'audit, de l'expertise comptable, de la banque, du conseil financier, de l'informatique, de la sécurité et de l'équipement du bureau.

La société FIDUCIAL REAL ESTATE, actionnaire majoritaire de FIDUCIAL Gérance, a pris le contrôle, à compter du 19 juillet 2012, de la société UFFI REAM, société de gestion de portefeuille de SCPI/OPCI agréée par l'Autorité des marchés financiers (l' « AMF ») en juillet 2008 sous le n° GP 08000009.

A l'issue de la fusion-absorption des deux sociétés de gestion, effective depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2013, la nouvelle Société de Gestion a pris le nom de FIDUCIAL Gérance.

FIDUCIAL Gérance a été agréée, avec effet au 30 Juin 2014, au titre de la directive 2011/61/UE, société anonyme au capital de 20.360.000 €, dont le siège social est à COURBEVOIE (92400) – 41, rue du Capitaine Guynemer, identifiée au SIREN sous le numéro 612 011 668 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 30 juin 2015, les actionnaires de FIDUCIAL Gérance ont décidé de modifier le mode d'administration et de direction de la Société de Gestion pour adopter la formule à conseil d'administration.

## 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

En optant pour une politique de diversification de son patrimoine, BUROBOUTIC offre une dilution des risques locatifs et présente un équilibre tant en ce qui concerne la répartition par nature que la situation géographique.

Le patrimoine immobilier se compose au 31 décembre 2015, de 220 actifs immobiliers, répartis en valeur vénale, comme suit :

- 58,0 % en locaux commerciaux ;
- 28,3 % en bureaux ;
- 13,7 % en locaux mixtes et d'activité.

A la même date, la répartition géographique, en valeur vénale, s'établit comme suit :

- 53,8 % en province ;
- 32,6 % en région parisienne ;
- 13,6 % à Paris.

Les investissements seront recherchés dans une optique de diversification, tant par nature que par secteur géographique tout en essayant de conserver à la Société une dominante commerciale. Un équilibre sera par ailleurs recherché entre rendement et perspective de valorisation.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés du 15 juin 2007 a, en outre, décidé d'élargir la politique d'investissement de la Société en autorisant les acquisitions d'actifs immobiliers locatifs situés hors de France dans la limite d'un tiers du capital social.

Dans le but d'éviter des baisses brutales de revenus lorsque la conjoncture immobilière n'est pas favorable ou lorsque le patrimoine accuse momentanément une baisse de taux d'occupation, la politique de gestion recherchée pour la SCPI BUROBOUTIC consiste, dans les périodes fastes, à doter la Société de réserves distribuables (report à nouveau et plus-values réalisées sur cessions d'actifs immobiliers).

Font en outre partie des principaux objectifs de la Société :

- le maintien des provisions pour gros entretiens à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour assurer la pérennité des actifs immobiliers tant en ce qui concerne leur entretien que leur amélioration ;

- le recours aux arbitrages et à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers pour renouveler et accroître le patrimoine.

Pour répondre à l'objectif de croissance, la fusion avec d'autres SCPI de même nature n'est pas à exclure si l'opportunité s'en présente.

La SCPI BUROBOUTIC bénéficie du choix des investissements proposés par FIDUCIAL Gérance dont les trois critères essentiels de sélection sont :

- l'implantation géographique ;
- la qualité de construction ;
- la qualité du ou des locataire(s).

Les investissements pourront être anticipés, dans la limite autorisée annuellement aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire, par la mise en place de lignes de crédit.

### 3. CAPITAL SOCIAL

#### 3.1 Capital initial

Suite à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés du 11 juillet 2003 actant la fusion telle que retracée ci-dessus, le capital de la SCPI s'élevait à 35.731.500 euros divisé en 238.210 parts de 150 euros de valeur nominale chacune.

#### 3.2 Réouverture du capital

Conformément aux articles 6 et 7 des statuts de la Société, les associés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 15 juin 2007, ont conféré tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à 300.000.000 €, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés du 11 juillet 2003 a autorisé la Société de Gestion à procéder à de nouvelles augmentations de capital.

Ainsi, à l'exception de l'augmentation de capital réalisée en 2003 dans le cadre de l'opération de fusion par création de parts nouvelles attribuées aux associés des sociétés absorbées sur la base des rapports d'échange déterminés par le traité de fusion, la Société n'avait plus procédé à des émissions de parts depuis 1994 et ce, pour des raisons conjoncturelles.

Au 31 décembre 2014, à la suite de plusieurs augmentations de capital intervenues depuis 2003 dont la période de souscription de la 17<sup>ème</sup> et dernière augmentation de capital s'est tenue entre le 21 juin 2013 et le 31 mars 2014, le capital s'est trouvé fixé à 189.000.000 €, entièrement libéré, divisé en 1.260.000 parts de 150 euros de nominal chacune.

#### 3.3 Capital social effectif

Le capital social effectif de la SCPI BUROBOUTIC s'élève à 189.000.000 € divisé en 1.260.000 parts de 150 € de nominal chacune.

#### 3.4 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760.000 €.

#### 3.5 Capital social maximum statutaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 décembre 2016 a porté le capital social statutaire maximum, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, de 300.000.000 € à 500.000.000 € à 150 € de nominal par part sans qu'il y ait toutefois obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le capital social maximum statutaire peut être réduit ou augmenté par une Assemblée Générale Extraordinaire. Ce montant est fixé par la Société de Gestion et est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

#### 3.6 Capital social et variabilité du capital

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre de chaque exercice.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le capital peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

#### 3.7 Suspension de la variabilité du capital

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

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

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

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché la souscription sera exécutée.

#### 3.8 Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site internet, courrier), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de

cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation ;
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

## 4. RESPONSABITÉ DES ASSOCIÉS

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

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie en justice. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part et ce, conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, sauf dérogation statutaire. La Société doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des actifs immobiliers dont elle est propriétaire.

Les statuts de la SCPI BUROBOUTIC prévoient que la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

Lorsque les associés cessent de faire partie de la Société, ils continuent de répondre à l'égard desdits tiers des dettes sociales exigibles à la date de leur départ de la Société.

Les associés retrayants restent tenus pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait et ce, conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du Code de commerce.

■ **Risque lié au marché immobilier** : le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

■ **Risque en capital** : le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et, à ce titre, engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.

■ **Risque de variabilité des revenus de la SCPI** : les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.

■ **Risque de liquidité** : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu "liquide". Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la Société de Gestion ne peut garantir la revente des parts.

■ **Risque lié au crédit** : le financement bancaire auquel peut souscrire la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution des revenus de la SCPI.

■ Les restrictions à l'utilisation du crédit pour la SCPI BUROBOUTIC sont soumises à l'approbation des associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire et sont actuellement fixées à 20 % maximum des fonds propres au 31 décembre de l'année écoulée (effet de levier maximum de la SCPI). ■

## 5. FACTEURS DE RISQUE

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des parts de la SCPI BUROBOUTIC sont les suivants :

■ **Risque généraux liés à l'investissement en SCPI** : la gestion discrétionnaire mise en place pour la SCPI repose sur la sélection d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.

# Chapitre 1 - Conditions générales de souscription des parts

## 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, un dossier de souscription comprenant :

- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des marchés financiers, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- les statuts de la SCPI ;
- le rapport annuel du dernier exercice ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de la souscription ;
- le bulletin de souscription contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, établi en double exemplaire dont un demeure entre les mains du souscripteur.

## 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Les modalités de versement sont déterminées par la Société de Gestion et indiquées sur le bulletin de souscription.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription.

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé, accompagné du versement, par virement ou par chèque libellé à l'ordre de la SCPI BUROBOUTIC, et des pièces obligatoires demandées.

## 3. PARTS SOCIALES

### 3.1 Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 150 €.

Chaque part est nominative et indivisible à l'égard de la Société.

### 3.2 Forme des parts

Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Il est délivré à chaque associé une attestation justifiant de son inscription sur le registre des transferts de la Société.

Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables.

### 3.3 Prime d'émission

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des actifs immobiliers ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à nouveau existant, le cas échéant.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de Gestion et indiqué au verso du bulletin de souscription en cours de validité et le bulletin trimestriel d'information.

## 4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE ET DROIT PRÉFÉRENTIEL

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de dix (10) parts. Cette obligation ne s'appliquera pas en cas de succession, de donation et, plus généralement, à tout événement donnant lieu à une indivision des parts. De même, cette obligation ne s'appliquera pas en cas de cession ou de retrait partiel des parts lorsqu'un ordre de vente ou de retrait portant sur la totalité des parts détenues ne peut être exécuté dans son intégralité.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription pour les anciens associés.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

## 5. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus par l'intermédiaire exclusif de la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, sis 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX et des distributeurs agréés par la Société de Gestion.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion dans les conditions prévues à l'Article 8 ci-après.

## 6. DATE DE JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce qui concerne les droits financiers attachés aux parts, le premier jour du quatrième mois suivant la souscription et son règlement.

Par exemple, une part souscrite en mars 2017 entrera en jouissance le 1<sup>er</sup> juillet 2017 et donnera droit au souscripteur à la perception, fin octobre 2017, d'un dividende égal à l'acompte de distribution du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Les modalités de jouissance des parts ne sont pas déterminées par les statuts sauf en cas de cessions. Il est précisé à cet égard que, dans ce cas, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le cessionnaire en acquiert la jouissance à la même date.

## 7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

### 7.1 Modalités d'enregistrement des souscriptions

Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à compter de la date d'encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription.

Les souscriptions financées à crédit ne seront validées qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription, sous réserve toutefois que le règlement intervienne avant la date de clôture, quelle qu'elle soit. Les parts qui ne seront pas

intégralement payées à la date de clôture ne seront pas validées et pourront être remplacées par des souscriptions payées comptant.

## 7.2 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des actifs immobiliers majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des actifs immobiliers réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. L'expert externe en évaluation est désigné pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion et nommé par l'Assemblée Générale des associés.

La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.

- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction du patrimoine de la SCPI.

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 et justifié sans délai par écrit à l'AMF. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

Les valeurs arrêtées au 31 décembre 2015 et approuvées par l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 juin 2016 sont les suivantes :

- Valeur comptable : 247.749.352,90 €, soit 196,63 € par part
- Valeur de réalisation : 294.495.481,60 €, soit 233,73 € par part
- Valeur de reconstitution : 345.645.126,41 €, soit 274,32 € par part

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance prévu à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

## 7.3 Prix de souscription d'une part

Depuis le 17 février 2017, le prix de souscription se décompose comme suit :

- Nominal de la part : 150 €
- Prime d'émission : 117 €
- Prix de souscription : 267 €

A cette date, l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution est de -2,67 %.

La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription, s'établit à 10 % hors taxes du montant de chaque souscription soit 26,70 € HT, prime d'émission incluse. Cette commission comporte :

- les frais de collecte des capitaux;
- les frais de recherche des investissements.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

La prime d'émission ainsi que la prime de fusion sont destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection

des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et les augmentations de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;

- à préserver l'égalité des associés, en usant de la faculté éventuelle de maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur lesdites primes.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.

## 8.AGRÉMENT

Toute souscription de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte, (i) soit d'une notification au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément. Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur sera considéré comme donné.

## 9. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « U.S. PERSONS »

L'entrée en vigueur de la loi dite « Dodd-Frank » aux États-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des US persons telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette nouvelle réglementation a amené la Société de Gestion de la SCPI BUROBOUTIC à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une US person ainsi que des transferts de parts au profit d'une US person.

## 10. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord. ■

## Chapitre 2 - Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

1. la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
2. la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI, en cas de suspension de la variabilité du capital ;
3. la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose donc de deux options (1 et 2) distinctes et non cumulatives, la Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire.

En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

La Société de Gestion ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

### 1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

#### 1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société de Gestion peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement ». Sur décision de l'Assemblée Générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

#### 1.2 Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfait ou annulée.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre chronologique d'acquisition des parts.

#### 1.2.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent

notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

#### 1.2.2 Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 1 mois à compter de la réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet.

#### 1.3 Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

Dans l'objectif de la mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être doté suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire qui fixera son montant maximum.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux Associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- rappelant à l'Associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant ;
- l'informant du prix, tel que déterminé ci-après « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'Associé disposera alors d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'Associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'AMF en attente de souscriptions correspondantes.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

#### 1.4 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.

## 1.5 Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (HT).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

L'associé se retirant perçoit 240,30 € par part, soit :

- Prix de souscription depuis le 17 février 2017 : 267 €
- Commission de souscription de 10 % HT : 26,70 € HT
- Prix de retrait : 240,30 € HT

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

## 1.6 Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site Internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins trimestriels d'information.

## 1.7 Blocage des retraits

S'il s'avère qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin trimestriel d'information.

# 2. TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE

A titre liminaire, il est rappelé que les transactions sur le marché secondaire ne seront possibles que dans le cas où il y a suspension des effets de la clause de variabilité du capital social. En conséquence, les modalités ci-après fixées sont uniquement applicables dans ce cas.

## 2.1 Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente : l'inscription sur le registre des ordres

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par l'Instruction de l'AMF n° 2002-01.

## 2.2 Informations générales

La Société de Gestion peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre et sur les indicateurs tels que la valeur de réalisation, le dernier dividende annuel servi et le dividende estimé.

Elle est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution, le prix d'achat, la date de confrontation ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus public dès le jour de l'établissement du prix sur le site internet de la Société de Gestion : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) et par téléphone au 01 49 97 56 80.

## 2.3 Périodicité des confrontations

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

La périodicité étant fixée à un mois, le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 09 heures 00. Le calendrier des jours de confrontation sera publié trois mois à l'avance dans le bulletin trimestriel d'information.

La Société de Gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public aux moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin trimestriel d'information et du site internet de la Société de Gestion : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement important qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

## 2.4 Exécution et règlement

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de vingt (20) jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation mensuelle.

## 2.5 Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre 3 – Commissions, point 3.

## 2.6 Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les personnes désirant vendre des parts, doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. La durée de validité d'un ordre de vente est de 12 mois, prorogeable de 12 mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;

■ augmente la quantité de parts ;

■ modifie le sens de son ordre.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou sur le site internet de la Société de Gestion : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

La transmission des ordres peut se faire :

■ par lettre avec avis de réception ;

■ par télécopie avec envoi d'un accusé de réception ;

■ par Internet si la preuve de la réception du message peut être apportée.

## 2.7 Couverture des ordres

La Société de Gestion peut demander, à titre de couverture, soit :

■ de subordonner l'inscription des ordres d'achat au versement de fonds ;

■ de fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés.

La Société de Gestion a choisi de fixer un délai limite de réception des fonds pour l'inscription des ordres sur le registre. La date limite de réception des ordres (achat ou vente), ainsi que des fonds (pour les ordres d'achat) pour valider leur enregistrement sur le carnet d'ordres et participer à la confrontation, est fixée à deux jours ouvrés avant la date de confrontation à 16.00 heures.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI et la couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts, frais de transaction inclus.

## 2.8 Blocage du marché

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

## 3. CESSIONS ET ACQUISITIONS SUR LE MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

La cession est libre entre associés. Par contre, toute cession au profit de tiers étrangers ne peut être réalisée qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

## 4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS

### 4.1 Registre des transferts

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré 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 et devient, dès cet instant, opposable à la Société et aux tiers.

### 4.2 Pièces à envoyer à la SCPI

Les associés désirant céder leurs parts, par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, doivent adresser à la Société de Gestion, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Dans le cadre d'une cession de gré à gré, le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

■ le bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;

■ l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,

■ la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement.

En outre, s'il s'agit d'une donation, une copie de l'acte établi devant notaire devra être transmise à la Société de Gestion, étant précisé que conformément à l'article 931 du Code Civil, la donation de parts de SCPI devra être actée devant notaire pour être enregistrée par la Société de Gestion.

### 4.3 Droits d'enregistrement

En cas de suspension de la variabilité du capital social, les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement versés au Trésor Public dont le taux est actuellement à 5 % du prix de cession hors frais.

### 4.4 Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du trimestre précédent la date à laquelle la cession est intervenue.

L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du trimestre de la cession.

## 5. AGRÉMENT DONNÉ PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DE LA CESSION DES PARTS

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

Toutefois, il est précisé que la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec

demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

Toute transmission de parts à une U.S. person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite. En cas de succession, si le conjoint, les héritiers et ou ayant droit sont des U.S. persons, ceux-ci devront prendre contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils puissent s'y opposer. ■

## Chapitre 3 - Commissions

La Société de Gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

### 1. COMMISSION DE GESTION

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, la Société de Gestion percevra une commission de gestion de 9 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, TVA en sus au taux en vigueur.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes sur une base mensuelle.

### 2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS

La Société de Gestion percevra une commission de souscription qui ne pourra excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, TVA en sus au taux en vigueur.

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion supporte :

- les frais de collecte des capitaux ;
- les frais de recherche des investissements.

### 3. COMMISSION DE CESSION DE PARTS

#### 3.1 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

En cas de suspension de la variabilité du capital social et lorsque les cessions de parts s'effectuent à partir du registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5 % hors taxes, TVA en sus au taux en vigueur, à la charge de l'acquéreur sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part, en sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.

#### 3.2 Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit ou en cas de décès

La Société de Gestion perçoit la somme de 200 € hors taxes, TVA en sus au taux en vigueur, au titre des frais de dossier pour les cessions et transferts directs ainsi que les mutations à titre gratuit (donations/ successions), quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du vendeur/donateur ou de la succession.

#### 3.3 Commission en cas de cession résultant d'une cession de gré à gré

La Société de Gestion perçoit la somme de 100 € hors taxes, TVA en sus au taux en vigueur, au titre des frais de dossier pour les cessions de gré à gré, quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du vendeur.

### 4. COMMISSION DE CESSION ET D'ACQUISITION D'ACTIFS IMMOBILIERS

En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion peut percevoir une commission dont le niveau sera fixé comme suit :

- 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, TVA en sus au taux en vigueur, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'actifs immobiliers ;
- 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, TVA en sus aux taux en vigueur, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

### 5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DES TRAVAUX

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, TVA en sus au taux en vigueur, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient génératrices de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission. ■

# Chapitre 4 - Fonctionnement de la Société

## 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### 1.1 Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion au moins une fois par an pour l'approbation des comptes.

A défaut, elle peut être convoquée :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par un Commissaire aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le(s) liquidateur(s).

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« B.A.L.O. ») et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté.

Conformément à l'article R214-137 du Code monétaire et financier, après avoir recueilli par écrit l'accord des associés, les documents de convocation peuvent être envoyés par télécommunication électronique. Ces associés peuvent, à tout moment, demander à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, le recours à un envoi postal.

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 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur seconde convocation.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

### 1.2 Présence et représentation

Les assemblées réunissent les porteurs de parts. Toutefois, les associés peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'assemblée générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite assemblée.

### 1.3 Quorum et scrutin

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :

- pour l'assemblée générale ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital,
- pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

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

### 1.4 Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-105 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte uniquement des formulaires reçus par la Société de Gestion trois jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

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

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

### 1.5 Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

### 1.6 Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

### 1.7 Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou, à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus égal à 760 000 €.

Si le capital est supérieur à 760 000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers Euros ;
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 Euros et 7 600 000 Euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 Euros et 15 200 000 Euros ;
- 0,50 % pour le surplus du capital.

### 1.8 Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

A la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- 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 à l'article L.214-103 alinéa 1 du Code monétaire et financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes ;

- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

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

### 2.1 Répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

L'assemblée générale peut, sur le fondement de l'article 27 des statuts, procéder à la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs immobiliers » dont elle a la disposition et ce, sous le contrôle des Commissaires aux Comptes ».

### 2.2 Provisions pour gros entretiens (P.G.E.)

La Société de Gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la Société et ce, conformément aux dispositions du nouveau plan comptable applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Sont éligibles à la P.G.E. les dépenses ci-après :

- Dépenses de gros entretiens assurant le maintien en l'état de l'actif ;
- Dépenses probables, individualisées et évaluées avec une approximation suffisante ;
- Les travaux inscrits dans un plan pluriannuel à cinq (5) ans, évalués actif par actif.

Le remplacement de la provision pour grosses réparations par la provision pour gros entretiens pourra avoir, sur l'exercice clos au 31 décembre 2017, un impact sur les capitaux propres (report à nouveau).

## 3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

### 3.1 Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout actif immobilier dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de

Gestion, à faire évaluer cet actif immobilier par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

### 3.2 Démarchage et publicité

Le démarchage financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier ainsi que par les textes subséquents. Il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS qui prévoient que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice ;
- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa, ainsi que les lieux où on peut se la procurer gratuitement.

## 4. RÉGIME FISCAL

### 4.1 Avertissement

Les conditions du régime fiscal exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la mise à jour de la présente note d'information.

Le régime fiscal est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement les associés domiciliés ou établis fiscalement en France. Le régime dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps, il est donc recommandé aux associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question.

Toute modification du régime actuel sera immédiatement notifiée aux associés par la voie du bulletin trimestriel d'information.

### 4.2 Détermination du revenu imposable

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficiant 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.

Ainsi, l'associé, personne physique ou personne 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.

De plus, l'associé personne physique sera, en sus de l'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux sur ces revenus.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

#### 4.2.1 L'associé personne physique

Si l'associé est une personne physique, ou une société civile détenues par des personnes physiques (ci-après « associés personnes physiques »), et qu'il agit dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, l'associé personne physique est imposé à raison :

- de la quote-part de revenus tirés de la location des actifs immobiliers 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.

##### 4.2.1.1 Revenus fonciers

Les revenus fonciers correspondent, pour l'essentiel, aux loyers et

produits annexes encaissés par la SCPI après déduction :

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

En outre, si un emprunt a été souscrit pour acquérir les parts de SCPI, les intérêts sont également déductibles des revenus fonciers. Les éventuels déficits fonciers résultant des dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, les associés doivent conserver leurs parts pendant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée. Les montants dépassant cette limite ainsi que les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

#### 4.2.1.2 Micro-foncier

Le régime d'imposition simplifié dit du « micro-foncier » peut s'appliquer pour un associé porteur de parts de SCPI si les conditions suivantes sont satisfaites :

- il est également propriétaire d'au moins un actif immobilier donné en location nue ;
- le montant global des revenus fonciers bruts perçus par le porteur de parts n'excède pas 15 000 euros (pas uniquement ceux afférents aux parts de SCPI) ;
- le logement n'est pas expressément exclu du régime « micro-foncier », exclusion qui touche certains régimes fiscaux spécifiques.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclarés par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

#### 4.2.1.3 Revenus des placements de trésorerie

Aux revenus tirés des locations s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement de la trésorerie disponible.

Les produits financiers sont en principe soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour leur montant brut. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 % non libératoire de l'impôt sur le revenu qui s'imputera sur l'impôt calculé selon le barème progressif. Néanmoins, le porteur de part personne physique peut demander expressément, avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus, à être dispensé de ce prélèvement si le revenu fiscal de référence de son foyer fiscal établi au titre de l'avant dernière année est inférieur à un certain seuil (25 000 € pour les célibataires, divorcés et veufs, 50 000 € pour les couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune).

En outre, lors du dépôt de la déclaration des revenus, une option est possible pour l'application d'un taux forfaitaire d'imposition de 24 % (au lieu du barème progressif de l'impôt sur le revenu) si le montant des produits ayant la nature d'intérêts, perçus du foyer fiscal au titre d'une même année n'excèdent pas 2 000 €. Dans ce dernier cas, le prélèvement forfaitaire opéré à la source est alors libératoire de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 % à la date de la rédaction de la présente note. Les prélèvements sociaux sur ces revenus sont directement prélevés à la source.

#### 4.2.1.4 Plus-values sur cession de parts de la SCPI

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 d'imposition

des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, 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 déduite 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	
	Assiette pour l'IR	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>ème</sup> année révolue	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année révolue	-	9 %

Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu ;
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €, 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 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 15,5 % à la date de la rédaction de la présente note, s'ajoutent au taux d'imposition.

Par ailleurs, pour les cessions de parts de SCPI, aussi bien sur le marché primaire (retrait de parts) que sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente (hors gré à gré), la Société de Gestion peut éventuellement se charger, 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.

Si le vendeur mandate 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 demande de retrait ou lors de la passation de l'ordre de vente.

#### 4.2.1.5 Plus-values sur cession d'actifs immobiliers de la SCPI

Dans le cas des cessions d'actifs immobiliers de la SCPI, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable.

Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération ;
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,

■ des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cessions de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

#### 4.2.2 L'associé personne morale

##### 4.2.2.1 Revenus fonciers et financiers

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (« BIC »). La quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la Société de Gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du code général des impôts.

##### 4.2.2.2 Plus-values sur cession d'actifs immobiliers et de parts de la SCPI

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 ou d'actifs immobiliers de la SCPI sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

#### 4.2.3 L'associé non-résident

La loi française prévoit des modalités d'imposition identiques à celles qui viennent d'être décrites pour les résidents, à l'exception des contributions sociales.

Mais cette loi est, ou non, applicable en pratique selon les termes de la convention fiscale liant la France à l'État de résidence de l'associé. Une fois de plus, chaque convention doit faire l'objet d'un examen particulier.

A la différence des revenus fonciers, la plupart des traités accordent l'imposition des intérêts perçus à l'État de résidence du bénéficiaire, la France pouvant en assortir le paiement d'une retenue à la source, dont le taux varie suivant les pays contractants, et qui est imputable sur l'impôt payé dans l'État considéré.

#### 4.3 Acquittement de l'impôt

##### 4.3.1 Plus-values immobilières sur cession d'actifs immobiliers de la SCPI

L'impôt afférent aux plus-values taxables résultant de ventes d'actifs immobiliers appartenant à une SCPI est acquitté par la SCPI lors de chaque transaction, pour le compte des associés relevant du régime des particuliers présents au jour de la vente et au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la société.

Afin de permettre le recouvrement des sommes avancées par la Société auprès des associés concernés et d'adapter ces nouvelles dispositions au traitement comptable de telles opérations, l'Assemblée Générale du 3 Juin 2005 a autorisé la Société de Gestion à prélever, sur la plus-value dégagée, un montant égal à l'impôt qui aurait été acquitté si tous les associés relevaient du régime d'imposition des particuliers résidant en France, destiné à :

■ apurer, par compensation, la créance de la Société correspondant à

l'impôt avancé pour le compte des associés redevables et présents au jour de chaque opération de cession ; le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions de revenus ;

■ être distribué, en tout ou partie, aux autres associés qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

#### 4.3.2 Plus-values immobilières sur cession de parts de la SCPI

Les plus-values taxables résultant de la vente de parts sociales sont acquittées par les cédants, opération par opération et, ce, avant les formalités d'enregistrement.

Toutefois, lorsque la vente porte sur des parts de SCPI dans le cadre du marché primaire (retrait de parts) ou du marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente (cession de parts), la Société de Gestion peut éventuellement se charger, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Si le vendeur mandate la Société de Gestion de procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que la demande de retrait ou l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

En outre, dans l'hypothèse où le cédant est redevable envers la Société d'une quote-part d'impôt au titre des plus-values immobilières acquittée par la Société lors d'une ou plusieurs cessions d'actifs appartenant à la SCPI, tel qu'exposé plus haut, la Société de Gestion procède au prélèvement des sommes éventuellement dues par le cédant sur le prix de vente.

#### 4.4 Impôt de solidarité sur la fortune

Les associés soumis à l'ISF doivent estimer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. Ils peuvent se référer à la valeur au 1er janvier des parts de SCPI, soit au prix d'exécution tel qu'il résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente à la date antérieure la plus proche du 1er janvier de l'année d'imposition, soit au prix de retrait de la part.

Si les parts ont été financées par un emprunt, le montant du capital restant dû peut être déclaré au passif de l'impôt.

### 5. MODALITÉS D'INFORMATION

#### 5.1 Rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel. Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion et est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de la Société.

Le rapport annuel pourra être diffusé par voie électronique aux associés qui en auront fait préalablement la demande.

#### 5.2 Bulletin trimestriel d'information

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Ce bulletin trimestriel d'information pourra être diffusé par voie électronique aux associés qui l'auraient accepté. ■

## Chapitre 5 - La Société, administration, direction, contrôle, informations de la Société

### 1. LA SCPI

Dénomination sociale	BUROBOUTIC
Siège social	41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Nationalité	Société de droit français
Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, par l'article L.231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L.214-24 et suivants, L.214-86 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et par tous textes subséquents ainsi que par les statuts.
Registre du Commerce et des Sociétés	339 967 473 RCS NANTERRE
Lieu de dépôt des statuts et publication	Dépôt au GTC de VERSAILLES le 16 décembre 1986 sous le n°014071, puis au GTC de NANTERRE, suite à transfert de siège social, le 07 août 1997 sous le n°21027.  La semaine de l'île de France du 18 décembre 1986 puis le Journal « Petites Affiches » du 30 juillet 1997.
Objet social	<p>La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ;</li> <li>■ L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;</li> <li>■ La détention de droits réels visés à l'article L.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels actifs immobiliers.</li> </ul> <p>Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.</p> <p>La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.</p> <p>En outre, il est possible à la Société de détenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;</li> <li>■ Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.</li> </ul> <p>Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.</p> <p>Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier.</p>
Durée	La Société a été constituée pour une durée de 50 années arrivant à échéance au 26 janvier 2037, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
Exercice social	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre.
Capital social effectif	Le capital social statutaire est porté au 31 décembre 2014 à la somme de 189.000.000 € divisé en 1.260.000 parts de 150 € chacune.
Capital social minimum	Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.
Capital social maximum statutaire	La Société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 500.000.000 euros. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

## 2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion de la SCPI BUROBOUTIC est FIDUCIAL Gérance.

Dénomination sociale	FIDUCIAL Gérance
Siège social	41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Nationalité	Société de droit français
Forme juridique	Société Anonyme
Registre du Commerce et des Sociétés	612 011 668 RCS NANTERRE - Code APE 6430Z
Capital social	20 360 000 €
Répartition du capital	Actionnaire direct majoritaire : FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.
Agrément AMF	N° GP-08000009 en date du 27/05/2008 et agréée au titre de la Directive 2011/61/UE, dite Directive AIFM, depuis le 30/06/2014
Objet social	Gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.
Conseil d'administration	
■ Président	■ M. Guirec PENHOAT
■ Autres administrateurs	■ FIDUCIAL REAL ESTATE S.A., M. Henri de GAUDEMARIS, Mme Michèle SEPHONS, M. Yves SKRABACZ
Direction générale	M. Thierry GAIFFE

Conformément à la réglementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière, et par une assurance responsabilité civile professionnelle.

## 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 3.1 Attributions

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion et de représenter les associés dans leurs rapports avec elle. 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. Il présente un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés et est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

### 3.2 Composition

En application des dispositions légales et réglementaires, le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de douze au plus pris parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Conformément aux stipulations du règlement intérieur, tout membre du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat ne pourra demander le renouvellement de son mandat lorsque celui-ci arrivera à expiration. Cette disposition s'applique également aux représentants permanents des personnes morales membres du Conseil de Surveillance.

### 3.3 Nomination – Révocation – Durée des fonctions

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois (3) ans par les associés et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres pour la durée du mandat de conseiller, un président et un vice-président. Le Secrétaire est désigné lors de chaque séance et peut être choisi en dehors des membres du Conseil de Surveillance.

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

La composition actuelle du Conseil de Surveillance de la SCPI BUROBOUTIC est la suivante :

Membres	Profession
Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN	Président - Docteur d'Etat en droit et Président honoraire du Tribunal de Commerce de LYON
AXA France-VIE	Représentée par Monsieur Eddy NGUYEN
Madame Marie-Christine BONNEMAIN	Sans profession
CARDIF ASSURANCE VIE – Enseigne : AEP – ASSURANCE EPARGNE PENSION	Représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE
Madame Huguette HONORE	Ancienne responsable du service de gestion d'actifs immobiliers
Monsieur François LABORDE	Directeur de l'activité conseil dans un établissement public
SCI MANDDCIE	Représentée par Monsieur Hughes MISSONNIER
Madame Dany PONTABRY	Vice-Présidente - Gérante de sociétés immobilières
Monsieur Alain SCHMITT	Gestionnaire de patrimoine
Monsieur Alby SCHMITT	Directeur adjoint de l'eau et de la biodiversité du Ministère en charge de l'environnement, puis, Chef de mission d'inspection générale territoriale « Est » des Ministères en charge de l'environnement et du logement.
SNRT – Société Nouvelle de Réalisation Technique	Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN

## 4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le cabinet ESCOFFIER sis 40 rue Laure Diebold – 69009 LYON, représenté par Monsieur Serge BOTTOU, co-Commissaire aux Comptes titulaire et Monsieur Laurent ALBERTINI exerçant 40, rue Laure Diebold – 69009 LYON, co-Commissaire aux Comptes suppléant, ont été respectivement renouvelés et nommés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 juin 2015 statuant sur les comptes de l'exercice 2014 et ce pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020 devant se tenir en 2021.

Le cabinet Paul CASTAGNET sis 9 rue de l'Échelle – 75001 PARIS, représenté par Monsieur Joël MICHEL, co-Commissaire aux Comptes titulaire et Monsieur Pascal BOREL exerçant 1 avenue Antoine Dutrievoz – 69100 VILLEURBANNE, co-Commissaire aux Comptes suppléant, ont été respectivement nommés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2010 statuant sur les comptes de l'exercice 2009 et ce pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016 devant se tenir en 2017.

## 5. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

FONCIER EXPERTISE

Société par actions simplifiée à associé unique

Siège social : 4 quai de Bercy – 94224 CHARENTON cedex

788 276 806 RCS PARIS

La société FONCIER EXPERTISE a été renouvelée en qualité d'Expert Immobilier par l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 juin 2015 pour une durée de 5 ans, jusqu'à l'actualisation des expertises au 31 décembre 2019.

## 6. DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE – CACEIS INVESTOR SERVICES

Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 390 000 000 €

Siège social : 1-3 place Valhubert – 75013 PARIS 692 024 722 RCS NANTERRE

La société CACEIS BANK FRANCE – CACEIS INVESTOR SERVICES est désignée contractuellement pour une durée indéterminée, sauf résiliation anticipée. Sa désignation a été ratifiée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2014.

## 7. DÉLÉGATION

La tenue de la comptabilité courante de la SCPI est déléguée à l'entité Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing.

## 8. INFORMATION

La personne assumant la responsabilité de la présente note d'information est :



Monsieur Thierry GAIFFE,

Directeur Général de FIDUCIAL Gérance ■

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

*Par application des articles numérotés L.411-1 à L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°17-01 en date du 27 janvier 2017.*

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



# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales

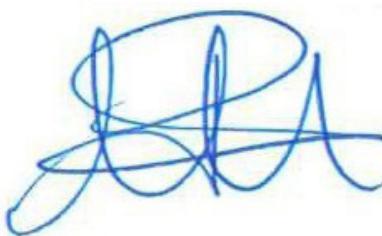
Au capital social effectif de 207 731 550 euros au 31 décembre 2024  
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
339 967 473 RCS NANTERRE

## STATUTS

**Dernières modifications statutaires : A.G.E. du 24 juin 2025**

**Mise à jour suite à l'adoption de diverses modifications statutaires portant**

- (i) sur la réduction de la valeur nominale des parts de la SCPI avec augmentation corrélative du nombre de parts,**
- (ii) sur l'intégration des nouvelles dispositions issues des ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 et n°2025-230 du 12 mars 2025,**
- (iii) sur le taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion et**
- (iv) sur l'actualisation de textes codifiés ou des harmonisations statutaires**



*Copie certifiée conforme*

**La Société de Gestion**

# Titre 1 - Forme - Objet - Dénomination - Siège - Durée

## ARTICLE 1 - FORME

Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la « Société »), faisant offre au public de ses parts sociales, régie :

- par les articles 1832 et suivants du Code civil,
- par le décret n°78-704 du 03 juillet 1978,
- par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce,
- par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L.231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers
- et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

## ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ;
- L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code Monétaire et Financier portant sur de tels actifs immobiliers.

Les actifs immobiliers éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens

d'équipement ou tous biens meubles affectés aux actifs immobiliers détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;
- Des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées ci-dessus, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé ;
- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ;

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier.

## ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination : BUROBOUTIC.

## ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à COURBEVOIE (92400) – 41 rue du Capitaine Guynemer.

Il peut être transféré en tout autre endroit par simple décision de la Société de Gestion.

## ARTICLE 5 - DURÉE

Sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts, la durée de la Société est fixée à 50 années à compter du jour de sa constitution. ■

# Titre 2 - Capital Social - Parts Sociales

## ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL

### 1° - Capital social

#### 1.1 Capital social effectif

Le capital social est divisé en parts sociales de cinquante (50) Euros, qui sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

Lors de l'adoption de la clause de variabilité du capital aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du

21 décembre 2016, le capital social effectif s'élève à CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLIONS (189 000 000) d'Euros divisé en UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE MILLE (1 260 000) parts.

Les parts ont été intégralement libérées.

#### 1.2 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de SEPT CENT SOIXANTE MILLE (760 000) Euros.

### 1.3 Capital social maximum statutaire

La Société de Gestion est autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 décembre 2016 à fixer le capital social maximum dans la limite de CINQ CENT MILLIONS (500 000 000) d'Euros.

Le capital maximum fixé par la Société de Gestion sera porté à la connaissance du public selon les dispositions légales applicables.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

## 2° - Variabilité du capital

### 2.1 Fonctionnement

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre de chaque exercice.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin périodique d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours de la précédente période.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le capital peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

### 2.2 Suspension des effets

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

La prise d'effet de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- Si le marché secondaire n'est pas déjà mis en place, la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI selon les modalités définies dans la note d'information.

### 2.3 Rétablissement des effets

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site internet, courrier), dès lors que le prix d'exécution des cessions de parts sur le marché secondaire conduit à constater, au cours d'une période définie par la

note d'information, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après une période définie par la note d'information, au cours de laquelle le prix d'exécution des cessions de parts sur le marché secondaire aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site internet, courrier...).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts, sauf si la Société de Gestion décide de maintenir actif le marché secondaire,
- La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes législatifs et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

En cas de rétablissement de la variabilité du capital social, les associés ont la possibilité de demander l'annulation des ordres d'achat et de vente de leurs parts, afin notamment de pouvoir demander le retrait desdites parts.

## ARTICLE 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

### 1° - Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs :

- pour augmenter le capital dans la limite du capital social maximum statutaire,
- en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération
- et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social effectif tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

### 2° - Modalités de souscription

Toute souscription des parts est constatée par un bulletin de souscription.

Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

Les modalités d'enregistrement sont fixées par la Société de Gestion. Celles-ci seront précisées dans la notice, la note d'information et sur le bulletin de souscription.

### 3° Libération des parts

Les parts sont libérées intégralement, lors de la souscription, de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

### 4° Date d'entrée en jouissance

Dans les conditions fixées par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion fixe la date d'entrée en jouissance des parts.

## 5° Minimum de souscription

La Société de Gestion fixe le nombre minimum de parts à souscrire par tout nouvel associé. Ce nombre sera précisé dans la notice, la note d'information et sur le bulletin de souscription.

## 6° Prix de souscription

Le prix de souscription se décompose comme suit :

- du nominal de la part,
- de la prime d'émission.

Le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

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 sans délai.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

## 7° - Prime d'émission ou de fusion

La prime d'émission ou la prime de fusion sont, notamment, destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions;
- à préserver l'égalité des associés, en usant de la faculté éventuelle de maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélevement sur lesdites primes.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin périodique d'information.

# ARTICLE 8 - RETRAIT DES ASSOCIÉS - FONDS DE REMBOURSEMENT

## 1° - Retrait des associés

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

1. la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
2. la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI en cas de mise en place de ce marché ;
3. la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers, sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé peut ainsi disposer temporairement de deux (2) options (1 et 2) distinctes en cas d'ouverture du marché secondaire en concomitance avec le marché primaire. Cependant, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et d'une demande de vente sur le marché secondaire. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts doit donc choisir entre l'une de ces deux (2) options lorsque celles-ci coexistent.

### 1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds, non encore affectés à un investissement, d'un montant suffisant provenant des demandes de souscriptions effectuées dans les douze (12) mois précédant la demande de retrait (la «**Période de Compensation**») et sous réserve de la limite prévue au 1.2 ci-dessous.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société de Gestion peut, si elle le juge utile, constituer un «fonds de remboursement» dans les conditions prévues au paragraphe 2° du présent article.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

### 1.2 Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois. L'ordre de retrait d'un associé ne peut porter sur un nombre de parts représentant ensemble une valeur nominale supérieure à un plafond fixé par la Société de Gestion et indiqué dans la note d'information de la SCPI, sans que ce plafond ne puisse être inférieur à 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre chronologique d'acquisition des parts.

La Société de Gestion peut limiter la période de validité des demandes de retrait. Cette période, qui commence à la date de l'inscription de l'ordre au registre et ne peut être inférieure à quinze (15) mois, ainsi que, le cas échéant, les modalités de sa prorogation, sont fixées par la Société de Gestion et indiquées dans la note d'information.

#### 1.2.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus.

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

#### 1.2.2 Délai de remboursement

Sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la

réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet.

### 1.3 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.

### 1.4 Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (HT).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de modification du prix de souscription des parts au cours de la Période de Compensation, le prix de retrait ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni au prix de souscription, diminué des commissions de souscription, le moins élevé constaté durant la Période de Compensation.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

### 1.5 Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site Internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins périodiques d'information.

### 1.6 Blocage des retraits

S'il s'avère qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des marchés financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin périodique d'information.

## 2° - Fond de remboursement

A l'effet de contribuer à la fluidité du marché des parts, la Société de Gestion est autorisée à mettre en place un fonds de remboursement à partir des sommes allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Le fonds de remboursement est doté suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire qui fixe son montant maximum; les modalités de fonctionnement et son montant effectif sont arrêtés par la Société de Gestion.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

■ rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,

■ l'informant du prix, tel que déterminé ci-après « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'Associé disposera alors d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers en attente de souscriptions correspondantes.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

## ARTICLE 9 - DROIT DES ASSOCIÉS ET REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis et exclusivement inscrits sur le registre des transferts de la société. Il est délivré à chaque associé une attestation justifiant de son inscription sur le registre des transferts de la société.

Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables.

## ARTICLE 10 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

La transmission des parts s'effectue conformément aux lois et règlements en vigueur. Les modalités sont rappelées dans la note d'information.

La Société de Gestion a la faculté, à tout moment, de manière temporaire, voire en concomitance avec le marché primaire, de mettre en œuvre et de suspendre le marché secondaire des parts consistant en la confrontation des ordres d'achat et de vente de parts par l'intermédiaire du registre des ordres de cession de parts et d'en fixer les modalités.

### 1° - Transmission entre vifs

Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé que :

■ toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;

■ toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du code civil.

### 1.1 Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

Dans les deux mois de la réception de la lettre recommandée ou du bulletin de souscription, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

## 1.2 Refus d'agrément

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

## 2° - Transmission par décès

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant commun en biens. Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US personnes telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

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

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

## ARTICLE 11 - DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit à une fraction correspondant à la quantité du capital qu'elle représente dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices.

Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date d'entrée en jouissance fixée par la Société de Gestion.

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

générales des associés.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le cessionnaire en acquiert la jouissance à la même date.

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US personnes telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

Chaque part est indivisible 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 leur droit, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les usufruitiers et les nu-propriétaires peuvent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est convoqué aux assemblées générales même extraordinaires et à seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

## ARTICLE 12 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur du montant de sa part au capital.

Lorsque l'associé cesse de faire partie de la Société, il continue de répondre à l'égard desdits tiers des dettes sociales exigibles à la date de son départ de la Société.

L'associé retrayant reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

## ARTICLE 13 - DÉCÈS - INCAPACITÉ

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants-droit du ou des associés décédés, étant rappelé que si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US personnes telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

De même, la faillite personnelle, le redressement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin, de plein droit, à la Société mais il sera procédé d'office à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés sur le registre de la Société mentionné à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier.

Le conjoint, les héritiers, les ayants-droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales. ■

## Titre 3 - Administration de la Société

### ARTICLE 14 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL Gérance, société anonyme, agréée par l'Autorité des marchés financiers en tant que société de gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41, rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation judiciaire, sa révocation par l'Assemblée Générale Ordinaire, sa démission ou son retrait d'agrément. Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait gérée par une autre 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 15 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire tous actes relatifs à son objet social. Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle procède :
  - à la collecte des capitaux dans la limite du capital social maximum statutaire ;
  - à la suspension à tout moment des effets de la variabilité du capital et à son rétablissement ;
  - à la convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en cas de blocage des retraits conformément au II de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier ;
- et ce, conformément aux conditions définies par la note d'information,
- elle fixe les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement ainsi que son montant effectif dans la limite de la dotation maximum autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- elle recherche des associés nouveaux,
- elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 ci-dessus,
- elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit:
  - tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,
  - tous comptes courants postaux,

■ elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,

■ elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste,

■ elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise,

■ elle signe toutes polices et consent toutes délégations,

■ elle élit domicile partout où besoin sera et décide du lieu du siège social,

■ elle crée et installe des agences et bureaux de Direction et de Gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,

■ elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit,

■ elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et, débiteurs de la Société,

■ elle passe tous marchés et traités,

■ elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables, tout ou partie des biens sociaux,

■ elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,

■ elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,

■ elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,

■ elle fait acquérir, par la Société, tous actifs immobiliers ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables ; elle en fait acquitter le prix,

■ elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,

■ elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,

■ elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,

■ elle arrête et publie la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès lors que la Société est à capital variable ou à capital fixe en cas d'augmentation de capital. Un décret fixe leurs conditions de déterminaion et de publication,

■ elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,

■ elle fait tous actes nécessaires et prend 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 dans les conditions de quorum fixées par l'article 21 ci-après :

■ effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de 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, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier.

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

## ARTICLE 16 - DÉLÉGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

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

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

La ou les délégation(s) ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

## ARTICLE 17 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais ayant trait à la gestion des biens sociaux et à l'administration de la Société et de manière générale, toutes opérations relevant de sa responsabilité ou de sa compétence.

La Société règle, directement, tous les autres frais sans exception, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et, éventuellement, le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses, et notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les honoraires et frais de Commissaires aux Comptes et des membres du Conseil de Surveillance, les redevances ou cotisations d'organismes de tutelle ou professionnels, les frais d'expertises immobilières, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des actifs immobiliers sociaux, les frais d'entretien des actifs immobiliers, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'eau, de gaz et d'électricité, et en général, toutes les charges des actifs immobiliers, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, toute nouvelle dépense que la législation pourrait mettre à la charge des SCPI

et de manière générale, toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La Société de Gestion percevra :

1° Une commission de souscription qui ne pourra excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion supporte :

- les frais de collecte des capitaux;
- les frais de recherche des investissements.

2° Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une commission de gestion de 9 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes conformément aux modalités prévues par la note d'information.

3° Pour toute cession de parts s'effectuant à partir du registre prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 5 % hors taxes, à la charge de l'acquéreur, sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part, en sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.

4° Pour les cessions de parts sociales sans son intervention ainsi que pour tout autre motif de transfert de parts sociales, des frais de dossier forfaitaires dont les modalités sont publiées dans le bulletin périodique en vigueur et fixées dans la note d'information, étant observé que lesdites modalités ne pourront être modifiées qu'après consultation du Conseil de Surveillance.

5° En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, une commission au taux de :

■ 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'actifs immobiliers ;

■ 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

6° Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués pourra être perçue sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient génératrices de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

**A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur. ■**

## Titre 4 - Contrôle de la Société

### ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 1° - Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Gérance dans ses fonctions de gestion, de direction, et d'administration. Il s'abstient de tout acte de gestion.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus, pris parmi les associés. Ils peuvent avoir droit à une rémunération fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil de

Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de la ratification de leur nomination.

En cas de vacance par décès ou démission, le Conseil peut pourvoir au remplacement dans la limite prévue au présent article sauf à faire confirmer la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres

nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce chiffre.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Conformément à l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, 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. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Les modalités d'éligibilité des candidats au mandat de membre du Conseil de Surveillance (limite d'âge, détention minimum du capital social, ...) sont fixées par le règlement intérieur adopté par le Conseil de Surveillance et approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

## 2° - Organisation - Réunions et délibérations

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

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

Le Secrétaire est désigné lors de chaque séance et peut être choisi en dehors des membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu fixé dans la convocation.

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

En dehors desdites réunions, les membres du Conseil peuvent être consultés par tout moyen.

Le mode de convocation et de consultation est déterminé par le règlement intérieur.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en exercice. Cette même règle s'applique en matière de consultation.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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

Les décisions du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le Président de séance et le Secrétaire. Les consultations des membres du Conseil de Surveillance sont constatées par acte établi par la Société de Gestion et portées sur le registre spécial susmentionné.

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 de la Société.

Le règlement intérieur s'impose à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction.

## 3° - 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 de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

## 4° - Responsabilité

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

## 5° - Rémunération

La rémunération éventuelle du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

# ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six exercices et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 821-13 du Code de Commerce.

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

Ils sont rééligibles.

Les Commissaires aux Comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués par la Société de Gestion lors de l'arrêté des comptes de chaque exercice ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés. ■

## Titre 5 - Assemblées Générales

### ARTICLE 20 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

#### 1° - Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire 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 au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée ou par des moyens de télécommunication électronique.

Les réunions se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu. Les lieu, date et heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

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 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

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.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. A défaut de convention entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une Assemblée, sans autre limite que celle qui résulte des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal de voix dont peut disposer une même personne tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le Président de l'Assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. En ce qui concerne l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion s'abstient de tout vote.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

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

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Les associés peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion portées à la connaissance des associés, il leur sera loisible de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant leur identification dès lors que cette possibilité sera offerte techniquement.

#### 2° - Organisation

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion. 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 à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

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 sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et 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, à produire en justice ou ailleurs, 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 21 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes et fixe leur rémunération.

Elle nomme pour une durée de 5 ans l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine.

Elle pourvoit au remplacement ou à la révocation de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14.

Elle arrête, à la fin de chaque exercice, le montant du capital social effectif et délègue à la Société de Gestion la mise à jour de l'article 6 § 1.1 des statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Elle fixe le montant maximum de la dotation du fonds de remboursement et décide de la reprise des sommes disponibles sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

Elle fixe la limite de l'autorisation donnée à la Société de Gestion pour contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-106 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.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

## ARTICLE 22 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

Elle peut décider notamment :

- La transformation de la Société en Société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public et notamment en société commerciale,
- La fixation du capital social maximum statutaire,
- L'approbation des apports en nature,
- L'approbation des avantages particuliers,
- La modification de la politique d'investissement,
- La cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée en cas de blocage des retraits conformément au II de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier,
- La dissolution anticipée de la Société.

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

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première

réunion.

## ARTICLE 23 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, à chaque associé, par voie postale, le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles. Toutefois, les Associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé ou par voie électronique.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

En cas de vote écrit, la Société de Gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe le résultat du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

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

## ARTICLE 24 - CONVOCATION

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

D'autre part, avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe.

La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier.

La Société de Gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760.000 €, à :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

Ces projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'Assemblée. La Société de gestion devra en accuser réception dans les 5 jours de la réception.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- les noms, prénoms et âge des candidats, leurs références

professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;

- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

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

- comptes de résultat, état du patrimoine et annexes,
- inventaires,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuille 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 comporte celui de prendre copie. ■

## Titre 6 - Inventaire - Affectation et Répartition des résultats

### ARTICLE 25 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de la même année.

### ARTICLE 26 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Un inventaire arrêté au 31 décembre de chaque année est établi par la Société de Gestion ainsi que les comptes de résultat et l'annexe.

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles faisant offre au public.

En outre la Société de Gestion, conformément à l'article L 214-109 et à l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilançables et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.

Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.

Par ailleurs, les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices ».

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution de la Société.

Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale.

### ARTICLE 27 - RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice tel qu'il est défini à l'article L123-13 du Code du Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, 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.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 120 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Gérance pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance. ■

## Titre 7 - Dissolution - Liquidation

### ARTICLE 28 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir convoqué cette Assemblée, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant sur requête la désignation d'un mandataire de justice chargé de réunir ladite Assemblée Générale.

En cas de non prorogation de la Société, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation sera faite par la Société de Gestion, il pourra lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés pourront comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale réunie sur convocation du liquidateur toutes décisions qu'ils estimeront nécessaires.

Le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus pour réaliser tout l'actif social.

Ils pourront notamment vendre, de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables et avantageux, les actifs immobiliers de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies ou oppositions et autres empêchement et donner désistements de tous droits avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport ou la cession à une autre société ou à toutes personnes, de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.

En un mot, ils pourront réaliser, par la voie qu'ils jugeront convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

S'ils sont plusieurs, ils auront le droit d'agir ensemble ou séparément.

Pendant la durée de la Société, et après sa dissolution jusqu'à la fin de liquidation, les actifs immobiliers 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 8 - Élection de domicile - Contestations

### ARTICLE 29 - ÉLECTION DE DOMICILE

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

### ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

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

