# ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Régie par la partie législative et réglementaire du code monétaire et financier par les articles

1832 et suivants du Code civil

342 977 311 RCS Paris

Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France - 75013

*Copie certifiée conforme à l'original*

*La Société de gestion AEW, représentée par*
*Monsieur Antonio Philippe SILVA*

# Statuts

Mis à jour suite à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 12 juin 2026

# TITRE 1
# FORME – OBJET – DENOMINATION -SIEGE – DUREE

## ARTICLE 1 - FORME

La société objet des présentes, est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23 et R214-143-1, L231-8 à L231-21, D214-32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du RG AMF ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

## ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet en France et à l'étranger dans les conditions prévues par la note d'information :

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

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

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 immeubles 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.

La Société peut détenir les actifs visés au I de l'article L214-115 du Code Monétaire et financier dans les conditions prévues par la Note d'information et peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité conformément aux dispositions de l'article L.214-102,I du Code monétaire et financier et accorder des sûretés sur les actifs mentionnés aux 1°,2° et 2°bis du I de l'article L.214-115 dudit Code telles que visées par l'article R.214-135-1 du Code monétaire et financier. .

## ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La société prend la dénomination sociale de « ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ».

## ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 75013 – 43 avenue Pierre Mendès France.
Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la Société de gestion.

## ARTICLE 5 – DURÉE

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

# TITRE 2
# CAPITAL SOCIAL - PARTS

## ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

• Capital social effectif
A la date de l'insertion de la clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI, le capital social effectif est fixé à la somme de 265 120 540 euros divisé en 576 349 parts de 460 euros 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
Le capital social statutaire, qui est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues, est fixé à six-cent millions d'euros (600 000 000 €).

Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire ou par la Société de gestion sur autorisation des associés donnée en Assemblée Générale Extraordinaire.

## ARTICLE 7 - VARIABILITÉ DU CAPITAL - SOUSCRIPTION

### 7.1. VARIABILITÉ DU CAPITAL

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

De par sa nature, le capital social effectif est variable.

De ce fait le capital effectif de la société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les anciens ou nouveaux associés, ou de diminution par suite des retraits, notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement.

Le capital effectif et libéré de la société ne pourra toutefois tomber, par suite des retraits, au-dessous d'une des limites suivantes :
• d'une part, une somme égale à 90% du dernier capital social effectif constaté par la Société de gestion et approuvé par la dernière Assemblée Générale Ordinaire précédant le retrait ;
• 10% du montant du capital statutaire précisé à l'article 6.

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 des demandes de retraits prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

### 7.2. SOUSCRIPTION DES ASSOCIÉS

La Société de gestion a tous pouvoirs pour déterminer les conditions de souscription, en fixer les modalités et accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

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

Chaque nouvel associé doit souscrire un minimum de cinq parts.
Lors de toute augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles,

• à sauvegarder par son évolution les intérêts des associés anciens,
• pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission le montant permettant de maintenir le niveau de dotation par part du poste report à nouveau existant.

### 7.3. RETRAIT DES ASSOCIÉS

#### a) Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision à la Société de gestion dans les conditions prévues par la note d'information.

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

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 disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours (i) de la période de compensation en cours ou (ii) des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours.

Les remboursements réalisés selon les modalités décrites au (ii) ci-dessus ne pourront excéder un maximum de deux (2) % par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période de douze (12) mois.

Les parts remboursées sont annulées.

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits non satisfaites depuis plus de douze mois, représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée pour honorer les retraits, notamment la cession partielle ou totale du patrimoine. L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

#### b) Valeur de retrait

Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminée selon les modalités suivantes :
1) s'il existe des demandes de souscription ou des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au

cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours, la valeur de retrait correspond alors au prix de souscription en vigueur diminué de la commission hors taxe de souscription ;

2) si les souscriptions ou le montant des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours sont insuffisants pour permettre le retrait des associés, celui-ci pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement dans l'hypothèse où ce fonds de remboursement a été mis en place dans les conditions indiquées ci-avant. Le prix de retrait ne pourra alors être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à 90% de celle-ci, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

### 7.4. SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL - RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ

Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, la Société de gestion a la faculté de suspendre la variabilité du capital et de remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier.

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, dès lors qu'elle constate, au cours de trois confrontations consécutives, que le prix d'acquisition payé par l'acquéreur s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code Monétaire et financier.

### 7.5. FONDS DE REMBOURSEMENT

La création, c'est-à-dire la mise en place effective en application des statuts, et la dotation d'un fonds de remboursement des parts sont décidées par les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

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

Les liquidités affectées 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 sur le rapport de la Société de gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe II de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale sur proposition de la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;
- Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l'Assemblée Générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

## ARTICLE 8 - REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont essentiellement nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

## ARTICLE 9 - DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance des parts.

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 au cours duquel le retrait a eu lieu. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

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 adhesion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés.
Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

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

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

## ARTICLE 10 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

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

## ARTICLE 11 - TRANSMISSION DES PARTS

### 1. Cession directe entre vifs

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession de part peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés.

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

### 2. Cession par confrontation des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier et lorsque la Société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 7 des statuts, les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.

La Société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

### 3. 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.

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

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

# TITRE 3
# ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIES

## ARTICLE 12 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société est administrée par une Société de gestion.

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

La Société de gestion a reçu l'agrément GP 07000043 délivré le 10 juillet 2007 par l'Autorité des marchés financiers.

Les fonctions de la Société de gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation ou sa démission.

Au cas où la Société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par une 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.

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

## ARTICLE 13 - RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

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

## ARTICLE 14 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

## ARTICLE 15 - DÉLÉGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

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

La signature sociale appartient à la Société de gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

## ARTICLE 16 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion prend en charge les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel, exposés pour l'administration de la société, et la « gestion normale » des biens sociaux telle qu'elle est définie par la réglementation actuelle. Tous les autres frais sont supportés par la société.

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

• de souscription de 7,75 % HT (soit 9,30 % TTC au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,50% HT (soit 7,80% TTC au taux de TVA en vigueur), à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte,
- à hauteur de 1,25% HT (soit 1,50% TTC au taux de TVA en vigueur), à la recherche des investissements.

• de gestion, fixée à 7,70 % HT (soit 9,24% TTC au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux (1) ;

• de cession de parts :

- pour toute mutation à titre gratuit et toute cession directe, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier un forfait de 108,33 euros HT (soit 130,00 euros TTC aux taux de TVA en vigueur) ;
- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier et de l'article 7 des présents statuts, la Société de gestion percevra une commission de 3,46 % HT (soit 4,15 % TTC au taux de TVA en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement).

Ces frais de cession de parts sont à la charge de l'acquéreur.

• D'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :

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

• De suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxe du montant hors taxe des travaux effectués, lorsque la SCPI réalise des travaux immobilisés. Lorsque les fonds proviennent de réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus ; ces commissions seront prises après accord du

Conseil de Surveillance.

• Pour la gestion administrative de l'obtention des certificats d'économies d'énergie (CEE) délivrés par les pouvoirs publics dans le cadre du dispositif CEE, une commission de 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant de chaque prime CEE perçue par la SCPI. Le montant de cette commission est plafonné à 30 000 € HT par prime.

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

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

(1) Sont couverts par cette commission, les frais relatifs à la gestion de la société, notamment :

- les frais de distribution des revenus,
- les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires,
- les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier des associés, de bureau et de secrétariat,
- les frais de gestion locative du patrimoine,
- les cotisations à l'ASPIM et à l'Autorité des marchés financiers.

Demeurent à la charge de la S.C.P.I, les frais liés à l'existence de la société, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles,
- les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents,
- les primes d'assurances d'immeubles,
- les frais d'expertise du patrimoine,
- les frais de convocation et de tenue des Assemblées Générales et des réunions du Conseil de Surveillance,
- les frais de mission du Commissaire aux Comptes,
- la rémunération et les frais du Dépositaire.

## ARTICLE 17 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 1 – Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Le Conseil de Surveillance est composé d'un maximum de neuf (9) membres.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant la tenue de l'Assemblée. 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 (y compris dans l'hypothèse d'un vote électronique en assemblée générale) et les votes par correspondance (y compris les votes électroniques avant l'assemblée générale).

Le règlement intérieur s'impose aux membres du Conseil de Surveillance.

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

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

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

Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale, laquelle devra nommer un nouveau membre. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour trois ans.

### 2 - Organisation – Réunions et délibérations

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

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

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

Le Conseil peut nommer à chaque séance un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

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 ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

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

Pour que les 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 fonction.

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

La justification du nombre des membres en exercice et 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 ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le secrétaire.
Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de gestion de la société.

**3 - Mission du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :
• d'assister et de contrôler la Société de gestion dans ses tâches de gestion, il contrôle ses actes ; il opère à toutes époques de l'année les vérifications et contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utile à l'accomplissement de sa mission et en particulier de visiter tout immeuble,
• 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,
• de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

**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.

**5 - Rémunération**

Les indemnités sont fixées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

## ARTICLE 18 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes.

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

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

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales. Ils sont toujours rééligibles. Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

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

## ARTICLE 19 - DEPOSITAIRE

1. Nomination du Dépositaire
La Société de gestion nomme un dépositaire unique.

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

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

Le Dépositaire :
1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;

2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;

3° Exécute les instructions de la SCPI ou de sa Société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;

4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs du FIA, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage;
5°S'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

## ARTICLE 19 BIS - EXPERT EXTERNE EN EVALUTATION

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les trois ans.

Un expert externe en évaluation est nommé par la Société de gestion pour six ans dans les conditions prévues à l'article L. 214-24-16 du Code monétaire et financier.

Ledit expert externe en évaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la société.

A cet égard, une convention est passée entre l'expert externe en évaluation et la SCPI ; conformément à la règlementation, cette convention définit la mission de l'expert externe en évaluation et détermine les termes de sa rémunération.

# TITRE 4
# ASSEMBLEES GENERALES

## 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 associés sont réunis, chaque année, en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :
a. par le Conseil de Surveillance,
b. par le ou les commissaires aux comptes,
c. par un mandataire désigné en justice, à la demande:
- soit de tout intéressé en cas d'urgence,
- soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
d. par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées « d'extraordinaire » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et « d'ordinaire » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

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

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

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

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

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

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

Toutefois, lorsque le capital de la SCPI est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

• 4% pour les 760.000 premiers euros ;
• 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
• 1% pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros ;
• 0,5% pour le surplus de capital.

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

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

Conformément à l'article L 214-107-1 du Code monétaire et financier, les associés peuvent participer et voter aux assemblées générales par des moyens de télécommunication permettant leur identification.

Les associés peuvent participer aux assemblées par des moyens de télécommunication dans les conditions prévues à l'article R214-143-1, al 3 du Code monétaire et financier.

Les associés peuvent également voter par voie électronique avant et/ou pendant la tenue des assemblées générales dans les conditions fixées par l'article R214-143-2 du Code monétaire et financier.

Les associés participant et/ou votant par voie électronique dans les conditions fixées par les textes susvisés sont réputés présents pour le calcul de la majorité.

## ARTICLE 21 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

Elle discute, approuve, ou redresse les comptes, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

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

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

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

Il sera tenu compte des votes par correspondance (y compris les votes par voie électronique) reçus au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

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

## 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, l'augmentation ou la réduction du capital social statutaire.

Il sera tenu compte des votes par correspondance (y compris les votes par voie électronique) reçus au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée.. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

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

## ARTICLE 23 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

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

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

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

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

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

## ARTICLE 24 - COMMUNICATIONS

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

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

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

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

A compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze jours qui précède la date de la réunion, les documents visés par l'article R.214-144, I du Code monétaire et financier (tels que, les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes ; les comptes et annexes de l'exercice) sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la société et sur le site internet de la Société de gestion.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités dans les conditions visées par l'article R.214-144, I, dernier alinéa du Code monétaire et financier.

D'autre part, à compter de la convocation de l'Assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout associé peut demander à la société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la Société de gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan et les comptes.

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

- bilan,
- compte de résultat,
- annexe,
- inventaires,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- les rémunérations globales de gestion.

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

## TITRE 5
## INVENTAIRE – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

### ARTICLE 25 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre. Par exception, le premier exercice social pourra avoir une durée supérieure à 12 mois qui ne pourra excéder 18 mois.

### ARTICLE 26 - ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

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

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

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

La valeur réévaluée se substitue à la valeur d'entrée au bilan lorsqu'une société civile de placement immobilier (S.C.P.I) utilise la faculté ouverte à l'article L.214-110 du Code monétaire et financier. La réévaluation doit alors porter sur l'ensemble des immeubles locatifs.

La dépréciation des immeubles locatifs peut être présentée au bilan dans des cas exceptionnels affectant un ou des immeubles spécifiques.

Pour l'établissement des comptes annuels, les immeubles locatifs inscrits à l'actif du bilan font l'objet d'un plan d'amortissement fondé sur la constatation d'une dépréciation effective résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice. Elle est tenue d'appliquer le plan comptable particulier suivant les modalités fixées par l'arrêté du 26 avril 1995.

Sont imputées sur la prime d'émission : les commissions de souscription, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la S.C.P.I, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la T.V.A non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes, sauf en cas de modification de la réglementation.

### ARTICLE 27 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnelle- ment au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

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

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la Société ou de résultats exceptionnels (plus-values) provenant de la vente desdits immeubles.

Les pertes éventuelles sont portées en report à nouveau.

## TITRE 6
## DISSOLUTION – LIQUIDATION

### ARTICLE 28 - DISSOLUTION

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

## ARTICLE 29 - LIQUIDATION

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

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

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

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

# TITRE 7
# CONTESTATIONS

## ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

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

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

***

## ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

**Société Civile de Placement Immobilier**
**à capital variable**
342 977 311 RCS Paris

### Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

La note d'information prévue aux articles
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 25-26 en date du 16 décembre 2025.

AEW

### Société de gestion de portefeuille

Société Par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »
329 255 046 RCS Paris

### Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of PRI Principles for Responsible Investment

Photo de couverture : MASSY (91) - Crédit photo : Eric Avenel