

# RENOVALYS 4 – STATUTS

(Mis à jour à la suite à l'Assemblée Générale réunie à titre Extraordinaire du 8 décembre 2017)

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

### Article 1 – Forme

---

La société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants et L.214-86 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public de leurs

parts sociales, les articles L.214-98, D.214-32 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents et ses statuts.

### Article 2 – Objet

---

RENOVALYS 4 a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens à restaurer, ou de parts de sociétés civiles ayant un objet identique.

La société n'exclut pas occasionnellement, dans la limite de 20 % des fonds collectés, l'acquisition de locaux d'habitation n'entrant pas dans la catégorie précédente ou de locaux commerciaux ou professionnels. Les immeubles 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.

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.

RENOVALYS 4 peut également détenir des titres de SCPI, d'OPCI qu'ils soient destinés à des investisseurs non professionnels ou professionnels, ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme (C. mon.fin., art. L.214-115, I, 3<sup>o</sup> mod. par Ord. n° 2013-676, 25 juill. 2013, art. 6). Ces participations ne peuvent représenter plus de 10% de la valeur vénale de son patrimoine, et ce sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

RENOVALYS 4 procédera à la restauration de ces immeubles et fera distribuer à ses associés le résultat foncier afférent à ces opérations.

RENOVALYS 4 se donne comme objectif de sélectionner des immeubles susceptibles de faire l'objet de travaux de restauration. Le coût des travaux de restauration devra représenter environ 50 % du prix de revient de l'ensemble des immeubles acquis au cours d'une même année civile.

### Article 3 – Dénomination

---

La société a pour dénomination RENOVALYS 4.

### Article 4 – Siège Social

---

Le siège social est fixé à Paris (75008), 52 rue de Bassano.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion. Lors d'un transfert

décidé par la Société de Gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

### Article 5 – Durée

---

Sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts, la durée de la Société est fixée à 16 années à compter de la date de son

immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

## TITRE 2 - CAPITAL SOCIAL - PARTS

### Article 6 – Capital social de constitution

---

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et entièrement libérés, est fixé à la somme de SEPT CENT SOIXANTE ET UN MILLE CENT euros (761 100 €).

Il est divisé en CENT SOIXANTE DIX SEPT (177) parts nominatives d'une valeur nominale de QUATRE MILLE TROIS CENTS euros (4 300 €).

Lors de la constitution de la société, les associés fondateurs ont souscrit au minimum DEUX (2) parts sociales chacun savoir :

Madame Christiane KARAKOGLU, NEUF (9) parts sociales numérotées de 1 à 9 en contrepartie d'un apport de 42.300 € ;

Monsieur Christian REGOL, QUINZE (15) parts sociales numérotées de 10 à 24 en contrepartie d'un apport de 70.500 € ;

Monsieur Louis LAGABBE, CINQ (5) parts sociales numérotées de 25 à 29 en contrepartie d'un apport de 23.500 € ;

Monsieur Olivier PARISELLE, SEPT (7) parts sociales numérotées de 30 à 36 en contrepartie d'un apport de 32.900 € ;

Mademoiselle Marguerite BEAUME, HUIT (8) parts sociales numérotées de 37 à 44 en contrepartie d'un apport de 37.600 € ;

Monsieur Roger MAITREPIERRE, CINQ (5) parts sociales numérotées de 45 à 49 en contrepartie d'un apport de 23.500 € ;

Monsieur Jean-Jacques VIGOUROUX, HUIT (8) parts sociales numérotées de 50 à 57 en contrepartie d'un apport de 37.600 € ;

Monsieur Pierre DAUGUET, DEUX (2) parts sociales numérotées de 58 à 59 en contrepartie d'un apport de 9.400 € ;

Madame Anne Céline GAUTHIER, DEUX (2) parts sociales numérotées de 60 à 61 en contrepartie d'un apport de 9.400 € ;

Monsieur José-Ignacio CAMPO, QUATRE (4) parts sociales numérotées de 62 à 65 en contrepartie d'un apport de 18.800 € ;

Monsieur Pierre LE BOULERE, QUINZE (15) parts sociales numérotées de 66 à 80 en contrepartie d'un apport de 70.500 € ;

Monsieur Alain SANDEAU, NEUF (9) parts sociales numérotées de 81 à 89 en contrepartie d'un apport de 42.300 € ;

Monsieur Philippe DELIENNE, QUINZE (15) parts sociales numérotées de 90 à 104 en contrepartie d'un apport de 70.500 € ;

La SCI FLOVIRALI, TROIS (3) parts sociales numérotées de 105 à 107 en contrepartie d'un apport de 14.100 € ;

La société AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS, DEUX (2) parts sociales numérotées de 108 à 109 en contrepartie d'un apport de 9.400 € ;

Madame Rosette DELISLE, TREIZE (13) parts sociales numérotées de 110 à 122 en contrepartie d'un apport de 61.100 € ;

Madame Claire-Lise JUVIGNARD, DEUX (2) parts sociales numérotées de 123 à 124 en contrepartie d'un apport de 9.400 € ;

Monsieur Philippe MARTIN, TROIS (3) parts sociales numérotées de 125 à 127 en contrepartie d'un apport de 14.100 € ;

Monsieur Pascal LAVIALLE, TROIS (3) parts sociales numérotées de 128 à 130 en contrepartie d'un apport de 14.100 € ;

Madame Michèle BUET, DEUX (2) parts sociales numérotées de 131 à 132 en contrepartie d'un apport de 9.400 € ;

Société AVENIR FINANCE, QUARANTE ET UNE (41) parts sociales numérotées de 133 à 173 en contrepartie d'un apport de 192.700 € ;

Monsieur Didier CHARVET, QUATRE (4) parts sociales numérotées de 174 à 177 en contrepartie d'un apport de 18.800 €.

Les associés fondateurs ont versé, en sus, au titre de la recherche des immeubles, une prime d'émission de 400 € pour chaque part souscrite et intégralement libérée.

### **Capital social statutaire**

Le capital social statutaire maximum initial a été fixé à trente-neuf millions huit cents quatre-vingt-onze mille cent euros (39 891 100 €).

Les associés lors de l'Assemblée Générale Mixte du 29 mai 2017 ont autorisé la société de gestion à réduire le capital social réellement souscrit de RENOVALYS 4 par diminution de la valeur nominale.

Le capital social réellement souscrit est réduit de 342 456 euros et passe ainsi de 38 751 600 euros à 38 409 144 euros.

Le nominal de la part de RENOVALYS 4 s'établit à 4 262 euros.

Le montant de la prime d'émission destinée à couvrir les frais notamment de prospection des capitaux, de sélection et de suivi des opérations de restauration immobilière et d'augmentation du capital de la société est fixé à sept cents euros (700 €) par part sociale.

La Société de gestion ne peut recevoir de souscription d'un nouvel associé que pour un minimum de deux (2) parts.

Aucune souscription ou cession de parts de RENOVALYS 4 ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

A concurrence de 15 % au moins, le capital social statutaire devra être souscrit par le public dans le délai d'une année à compter de la date

d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société sera dissoute et les nouveaux associés seront remboursés du montant de leur souscription.

## Article 7 – Augmentation et réduction du capital

---

Le capital social de la société pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

La Société de gestion ne peut recevoir de souscription de nouvel associé que pour un minimum de deux parts. Aucun minimum de souscription n'est requis pour les associés lors des augmentations de capital successives auxquelles ils ne sont pas tenus de participer.

Aucune souscription de parts de RENOVALYS 4 ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 422-197 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

### 1. Augmentation du capital

Il pourra être augmenté par création de parts nouvelles qui seront souscrites moyennant le paiement par chaque souscripteur en sus du nominal d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais de prospection des capitaux, de sélection et de suivi des opérations de restauration immobilière et d'augmentation du capital de la société ;

- sauvegarder par son évolution les droits des associés anciens en tenant compte de la valorisation du patrimoine et des réserves constituées.

Le montant de la souscription sera déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société (cf. ci-après) et tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution devra être justifié par la

## Article 8 – Libération des parts

---

Les associés sont débiteurs de leurs apports envers la Société.

Lors de chaque augmentation de capital, la Société de Gestion détermine le montant qui doit être versé par le souscripteur préalablement à la constatation de celle-ci.

Les parts, souscrites en numéraire, doivent être intégralement libérées lors de la souscription.

Les nouveaux associés, bénéficieront de la garantie bancaire prévue par l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier, les associés fondateurs ayant renoncé lors de la constitution de la société au bénéfice de cette garantie.

Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion pourra également, pour préserver les droits des associés anciens, fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital, dans la limite de la date de clôture de l'exercice en cours à la date de souscription.

Toutefois, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social :

- tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs,

- tant que les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors d'une précédente augmentation de capital n'auront pas été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation conformément à l'objet social défini à l'article 2.

### 2. Réduction du capital

Le capital pourra être réduit à toute époque par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 761 100 Euros.

La réduction de capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la société des sommes remboursées aux associés.

En conséquence, les souscripteurs doivent verser la totalité de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante. A défaut de versement dans ce délai, la souscription sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt au souscripteur.

## Article 9 – Parts sociales – Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations

---

### 1. Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

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

Des certificats de parts sociales seront établis au nom de chacun des associés et délivrés sans frais à ceux qui en feront la demande à la Société. Ces certificats ne sont pas des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute demande ou signification de cession ou transfert.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion un "certificat de perte" du certificat nominatif. Le certificat de perte devra être signé dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Public ou Ministériel, une Autorité Consulaire ou toute autre autorité officielle. Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

### 2. Indivisibilité des parts sociales

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

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés.

Les usufruitiers et les nus propriétaires sont également tenus de 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

seul convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les Assemblées Générales Extraordinaires, la convocation est faite au nu-propriétaire qui est seul à prendre part aux votes. En tout état de cause la société de Gestion invitera l'usufruitier non votant ou le nu-propriétaire non votant à se rendre à l'assemblée et lui adressera à titre d'information copie de la convocation adressée.

### 3. Droits et obligations des parts sociales

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition du résultat dans les conditions prévues aux présentes et notamment à l'article 28.

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

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

### 4. 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.

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendrait 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.

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

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

## Article 10 – Cession des parts sociales

---

La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La

Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts sociales.

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat ou de vente adressés à la Société de gestion, soit par lettre avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un

accusé de réception. Conformément à l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre unique tenu au siège de la société. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin des transactions.

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins dix pour cent (10%) des parts composant le capital de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine, et toute autre mesure appropriée.

Les rapports de la Société de Gestion, des Commissaires aux Comptes ainsi que les projets de résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de la tenue de l'Assemblée.

## **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.

Toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé, qui désire céder tout ou partie de ses parts, doit en informer la Société 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 la

décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société 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.

## **2. Refus d'agrément**

Si la Société 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.

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.

## **3. Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

Si la Société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la Société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de Gestion un mois avant la vente.

## Article 11 – Transmission des parts sociales

---

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. Ces derniers devront 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.

Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US persons 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.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de la pièce justificative, 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 ladite qualité.

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

S'il y a faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaires atteignant l'un des associés, il sera procédé d'office à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés sur le registre des ordres d'achat et de vente des parts de la Société.

## TITRE 3 -ADMINISTRATION, DIRECTION

### Article 12 – Nomination de la société de gestion

---

La Société est administrée par une Société de Gestion.

ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, société par actions simplifiée au capital de 3 561 000 €, dont le siège social est à Paris 8ème, 52 rue de Bassano, est désignée comme gérant statutaire pour la durée de la Société.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 833 409 899. Elle est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers pour la gestion immobilière (agrément GP 18000011) depuis le 29 juin 2018.

Elle est représentée par Monsieur Rodolphe MANASTERSKI.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, démission ou retrait de son agrément.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions pour quelque motif que ce soit, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance. Cette nouvelle Société de Gestion devra être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

### Article 13 – Engagement de la Société de Gestion

---

La Société de Gestion s'engage à identifier un large panel d'opérations de restauration immobilière (immeubles et projets de restauration complets, intervenants, budgets, etc.) conformes à l'objet social afin de permettre une réelle sélection des opérations les plus opportunes.

La Société de Gestion s'engage à présenter au conseil de surveillance, sur demande de son président, la liste des opérations analysées et des critères de sélection des opérations retenues.

## Article 14 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle nomme pour cinq ans un expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale,
- elle recherche des associés nouveaux, et peut, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, mandater toute entreprise d'investissement pour diffuser dans le public les titres de la SCPI,
- elle agréé 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 autorise le nantissement des parts sociales,
- elle peut, après accord préalable de l'assemblée générale des associés, contracter au nom de la Société des emprunts dans la limite d'un montant 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,
- elle peut assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite du capital social souscrit,
- 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,
- 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 des comptes,
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle juge utiles et notamment un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société,
- elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- elle élit domicile partout où besoin sera,
- elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit,
- elle 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,
- elle consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, étant précisé que ces conventions devront être conformes à l'objet social,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- elle fait exécuter tous travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration qu'elle estime utiles, après s'être assurée que les travaux sont conformes aux règles d'urbanismes applicables,
- elle fait acquérir, par la Société, tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; 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 demande qu'en défense,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, et en fixe l'ordre du jour,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- 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,

- elle adhère, engage et représente la société dans la ou les ASL (Association Syndicale Libre) ou toute autre structure ad hoc nécessaire ou utile pour la bonne organisation des opérations de restauration des immeubles, sous réserve que cette structure bénéficie, outre d'une garantie financière sur ses comptes, d'une procédure de sécurisation des fonds et d'une garantie juridique et fiscale d'un cabinet d'avocats spécialisés,

- elle soumet à l'assemblée générale la vente des biens immobiliers de la société ainsi que les conditions de prix après approbation du Conseil de Surveillance.

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.

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 15 – 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.

Elle pourra notamment déléguer à tout notaire ou clerc de notaire le pouvoir de signer, au nom et pour le compte de la SCPI, tout acte afférent à la réalisation de l'objet social et plus particulièrement les actes d'acquisition ou de cessions des immeubles.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion.

Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

## Article 16 – Rémunération de la Société de Gestion

---

### 1 Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel exposés pour la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires des intermédiaires, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux, frais de la garantie bancaire, etc.

### 2 Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion assure l'administration de la Société et de manière générale toutes opérations relevant de sa responsabilité ou de sa compétence conformément à l'article 14 des présentes.

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion percevra une rémunération sous forme de commission de trois sortes.

1° Une commission de souscription au titre de la recherche des capitaux, la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude, l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière (acquisition des immeubles et plus particulièrement suivi et contrôle de l'exécution des travaux).

A ce titre la Société de Gestion percevra un forfait de 12,56 % toutes taxes comprises du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

La commission de souscription supporte :

- les frais de recherche de capitaux à hauteur de 9,00 % TTI (commission exonérée de TVA



conformément à l'article 261 C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts),

- les frais de recherche des investissements à hauteur de 1% HT soit 1.20 % TTC,

- les autres frais pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude, l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière, à l'exception des frais de recherche des investissements, à hauteur de 1,977 % HT, soit 2,364 % TTC.

La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

2<sup>o</sup> Une commission de gestion au titre de la gestion des biens sociaux de la société, pour la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc. ; le paiement et la récupération des charges auprès des locataires et, généralement la Société de Gestion percevra pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, 10 % hors taxes (soit 12 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Durant la période, estimée à 24 mois, de réalisation des programmes de travaux de restauration des immeubles, les recettes locatives de la société seront nulles puis commenceront à augmenter progressivement pour atteindre un objectif de rendement de l'ordre de 2.5 à 3 % du montant des investissements immobiliers réalisés, à la location complète du patrimoine immobilier (moyenne constatée sur ce type d'investissements).

Par exception, la première échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de

la SCPI et le 31 décembre 2012. Par la suite, la rémunération de la Société de gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

La Société supporte et paie tous les frais et allocations du Conseil de Surveillance, d'impression et d'envoi des documents d'information aux associés, les frais de tenue des registres associés.

3<sup>o</sup> Une commission de cession pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article 422-224 du Règlement Général de l'AMF, la Société de Gestion, percevra une commission de cession de 5 % hors taxes (soit 6 % Toutes Taxes Comprises) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement, au taux de 5 % (taux actuellement en vigueur), calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession.

En cas de transmission de parts la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 150 € hors taxe (soit 179,40 € Toutes Taxes Comprises) quel que soit le nombre de parts cédées.

Ces frais sont à la charge des acheteurs, donataires ou ayants droit.

La société de gestion prélèvera les sommes qui lui sont dues à titre de commissions, directement sur les fonds sociaux.

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

## Article 17 – Conventions

---

Toutes conventions intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière devront être approuvées par

l'Assemblée Générale des associés après audition des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

## TITRE 4 - CONTROLE DE LA SOCIETE

### Article 18 – Conseil de Surveillance

---

#### 1. Nomination

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

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres. Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social complet écoulé qui se tiendra au cours de la troisième année suivant leur nomination. À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, 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.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission, le nombre des membres dudit Conseil devenait inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra coopter à la majorité simple autant de nouveaux membres que nécessaires. La ou les cooptations devront être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres cooptés ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre coopté en remplacement d'un autre ne demeurera en fonction que jusqu'à la plus prochaine assemblée générale, il pourra être nommé à la même assemblée dans les conditions prévues aux présentes.

## **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 et un Secrétaire.

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit 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 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'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.

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.

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 et 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. Pouvoirs du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister 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 ;

- 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 constatées dans la gestion ;

- de donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés ;

- en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

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

### 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. 822-1 du Code de Commerce.

Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont toujours 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

ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

#### 5. Rémunération

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du Conseil.

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

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.

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

## TITRE 5 - ASSEMBLEES GENERALES

### Article 20 – Assemblées Générales

---

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

Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

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 un Commissaire aux comptes ;
- par le Conseil de Surveillance ;
- 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 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.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 9, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les Assemblées Générales Extraordinaires, la convocation est faite au nu-proprétaire qui est seul à prendre part aux votes. En tout état de cause la Société de Gestion invitera l'usufruitier non votant ou le nu-proprétaire non votant à se rendre à l'assemblée et lui adressera à titre d'information copie de la convocation adressée.

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.

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 au titre des parts dont elle serait éventuellement propriétaire. En revanche, les votes émis par la société de gestion, ès qualité de président de l'Assemblée comme il est dit aux présentes, ne sont soumis à aucune restriction.

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.

## 2° Organisation

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

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs : il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, 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, ou 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 nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes et fixe leur rémunération.

Elle nomme l'expert externe en évaluation pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de gestion.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 12.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Elle autorisera la Société de Gestion à contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans le cas où ces engagements dépasseraient 40% du capital social souscrit.

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 autorise les cessions ou aliénations des immeubles.

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 un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

## Article 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, la dissolution anticipée de la Société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,

- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit se composer d'un

nombre d'associés représentant au moins la moitié du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés

### Article 23 – Consultation écrite des associés

---

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 lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

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.

### Article 24 – Information des associés

---

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 formules 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 de Gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire

mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires.

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

La Société de Gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

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 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.

L'ordre du jour doit comporter également les propositions de candidature au Conseil de Surveillance présentées par les associés.

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

Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la Société de Gestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'Assemblée Générale et l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

Après avoir consulté le Conseil de Surveillance sur les projets de résolutions transmis par les associés et notamment sur ceux concernant la présentation de nouvelles candidatures au sein de ce Conseil, la Société de Gestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément.

La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

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 présentés par la Société de Gestion, à l'exception toutefois de la résolution concernant la désignation des candidats au Conseil de Surveillance pour laquelle le signataire du pouvoir aura la faculté de désigner lui-même les candidats de son choix.

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.

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 REPARTITION DES RESULTATS**

### **Article 25 – Exercice social**

---

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

Pour tenir compte de la durée de la période de souscription indispensable pour permettre la collecte des capitaux nécessaires à la réalisation

de l'objet social, le premier exercice social aura une durée supérieure à 12 mois et se terminera le 31 décembre 2013.

### **Article 26 – Inventaire et comptes sociaux**

---

Un inventaire arrêté à la clôture de chaque exercice est établi par la Société de Gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe.

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux

Sociétés Civiles procédant à une offre au public de titres financiers.

En outre la Société de gestion, conformément à l'article L.214-109 et R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilancielles 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 ».

### Article 27 – Dispositions comptables

---

La Société est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté suivant les modalités fixées par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par le règlement du Comité de la réglementation comptable 99-06 pris sur l'avis du conseil national de la comptabilité 98-06 du 23 juin 1998.

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros

### Article 28 – Répartition des résultats

---

Le résultat de la société sera réparti entre les associés comme suit :

- pour l'année 2012, le résultat sera affecté proportionnellement aux droits des associés dans la société ;

- pour l'année civile 2013 et l'année civile 2014 ce résultat sera affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année de la souscription en vue de préserver l'égalité de traitement des associés compte tenu de la période de souscription à l'augmentation de capital ;

- pour les années civiles 2015 et suivantes, le résultat sera affecté proportionnellement aux droits des associés dans la société.

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 immeubles 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.

entretiens et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée sociale. Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé en appliquant un taux de 3 % du montant des loyers potentiels à compter de la 5<sup>ème</sup> année. Des provisions exceptionnelles peuvent également être dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septième du CGI. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités ci-avant définies, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.

Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

Il sera établi une déclaration 2072 au titre de chaque année civile.

## TITRE 7 - Dissolution, liquidation

### Article 29 – 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 cas échéant, le liquidateur devra convoquer dans les six mois de la clôture de l'exercice l'Assemblée des associés afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis et d'entendre son rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus pour réaliser tout l'actif social.

S'ils sont plusieurs, ils auront le droit d'agir ensemble ou séparément.

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 immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies ou oppositions et autres empêchements 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 formalité juridique.

Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, à une rémunération égale à 5 % Hors Taxes soit 5,98 % Toutes Taxes Comprises du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Le ou les liquidateurs pourront retenir le principe de versements d'acomptes sur liquidation suivant la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les versements d'acomptes ne pourront intervenir qu'à la condition qu'ils ne nuisent pas aux créanciers de la Société.

Les produits de cession des actifs ne seront en conséquence versés qu'après déduction du passif les grevant.

A la clôture des opérations de liquidation le solde, après déduction des acomptes, sera versé aux associés.

En fin de liquidation, les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, donner le quitus de leur gestion, décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Lors de cette assemblée, chaque associé qui aura acquis un immeuble social ne pourra, concernant la liquidation de ce bien, participer au vote.

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

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

De même 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 durant le 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 statuts et décisions des Assemblées Générales.

## TITRE 8 - ELECTION DE DOMICILE, CONTESTATIONS

### Article 30

#### o Election de domicile

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

#### o Pouvoirs

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes notamment en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés seront faites à la

diligence et sous la responsabilité de la Société de Gestion avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.

#### **o Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont supportés par la SCPI.

Ces honoraires et frais seront réglés sur présentation de la facture et demande de provision.

#### **o Contestations**

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, soit entre les associés, la Société de Gestion et la Société seront soumises à la

juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, en cas de contestations, tout associé devra faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement du siège social et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations seront valablement faites au parquet de M. le Procureur de la République près le tribunal de Grande Instance du siège social.

## **TITRE 9 – NOMINATION DES PREMIERS ORGANES DE GESTION - POUVOIR**

### **Article 31 – Nomination des premiers membres du conseil de surveillance**

---

Sont nommés, en qualité de premiers membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :

- Monsieur Olivier PARISELLE
- Monsieur José-Ignacio CAMPO
- Monsieur Pierre LE BOULERE
- Monsieur Alain SANDEAU

- Monsieur Philippe DELIENNE
- Madame Claire-Lise JUVIGNARD
- Monsieur Didier CHARVET

Ces derniers indiquent ne faire l'objet d'aucune mesure ni condamnation de nature administrative ou judiciaire de nature à leur interdire l'exercice de la fonction de membre du conseil de surveillance.

### **Article 32 – Nomination des premiers Commissaires aux Comptes**

---

Sont nommés, en qualité de premiers commissaires aux comptes de la société pour une durée de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 :

- Titulaire : MAZARS, 131 boulevard Stalingrad à VILLEURBANNE (69624), immatriculée au RCS de Lyon sous le n° B 351 497 649 ;

- Suppléant : Monsieur Eric GONZALEZ, 131 boulevard Stalingrad à VILLEURBANNE (69624).

### **Article 33 – Nomination du premier expert immobilier**

---

Est nommé en qualité de premier expert immobilier de la société pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 :

Monsieur Laurent GOUTTENOIRE, Expert près la Cour d'Appel de Lyon, 18-20 rue Tronchet à LYON (69006).

### **Article 34 – Nomination du Dépositaire**

---

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures

conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des Marchés Financiers.

**Article 35 - Pouvoir**

---

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire des présents statuts aux fins de procéder à toute formalité de dépôt ou de publicité requise par la loi.