NOTE D'INFORMATION ET STATUTS

MISE À LA DISPOSITION DU PUBLIC



Renovalys n°7

ADVENIS

Real Estate
Investment Management



SOMMAIRE

AVERTISSEMENT - FACTEURS DE RISQUES 3

INTRODUCTION 5

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS 5

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 6

SÉLECTION DES PROGRAMMES 7

OBJECTIF DE RENTABILITÉ 7

CAPITAL SOCIAL INITIAL 10

AUGMENTATION DU CAPITAL 10

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS 10

GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL 10

PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT 11

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 11

PARTS SOCIALES 11

MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 11

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 12

DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE 13

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC 13

MODALITÉS DE SORTIE 14

MODALITÉS DE CESSION DE GRÉ À GRÉ 14

CESSION EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER 15

FRAIS 17

RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION 17

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 18

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 19

RÉGIME DES ASSEMBLÉES 19

RÉPARTITION DES RÉSULTATS 22

DISPOSITIONS LÉGALES 23

RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS 23

MODALITÉS D'INFORMATION 26

ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ 28

LA SOCIÉTÉ 28

CONSEIL DE SURVEILLANCE 28

AUTRES 29

CONSEIL D'ADMINISTRATION 30

DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ 30



SCPI RENOVALYS N°7 : SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE

AVERTISSEMENT

FACTEURS DE RISQUES

Vous investissez dans une SCPI de type fiscal « déficit foncier », qui permet au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal de droit commun dit « déficit foncier ».

Le régime fiscal « déficit foncier » de droit commun permet au porteur de parts d'imputer sur ses revenus fonciers la quotepart des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration (concernant seulement, pour ces dernières, les immeubles affectés à l'habitation) exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément à l'article 31 1 du Code Général des Impôts (CGI), puis, dans la limite de 10 700 euros sur son revenu global l'éventuel déficit foncier et le cas échéant, le surplus sur ses revenus fonciers des 10 années suivantes.

La SCPI Renovalys n°7 est pour le moment un produit classé article 6 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »). Dans le cadre de la concrétisation de la démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) d'Advenis Real Estate Investment Management (REIM), l'objectif est d'intégrer les risques en matière de durabilité et les principales incidences négatives en matière de durabilité dans ses processus d'investissement. Le risque en matière de durabilité est défini comme un risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement. Les principales Incidences négatives en matière de durabilité sont les incidences des décisions d'investissement qui entraînent des effets négatifs, importants ou susceptibles de l'être, sur les facteurs de durabilité (questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption). Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte pour le moment les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 7 au paragraphe « Objectifs de rentabilité » et page 23 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition ;

- il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement ;

- il s'agit d'un placement à long terme. Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Dans le cas du dispositif déficit foncier, vous devez conserver vos parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle ou la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement est d'environ 18 ans pour permettre la liquidation des actifs ;

- 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. L'avantage fiscal « déficit foncier » ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

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



• des distributions de bénéfices potentielles ou éventuelles qui vous seront versées. Celles-ci dépendront des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire, sur la durée totale du placement, en fonction de la conjoncture économique et immobilière (date de mise en location des immeubles, niveau des loyers, taux d'occupation) ; pendant une période de 24 mois, qui correspond à la constitution de son patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et quasiment pas de recettes financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles acquis. Après réalisation des travaux d'une durée de l'ordre de 24 mois, la SCPI pourrait encaisser les premiers revenus locatifs en 2022 ; le versement des dividendes ne sont pas garantis et peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location et du niveau des loyers ;

• du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant déprendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de conservation des parts.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI Renovalys n° 7 ne peut être appréciée que sur la globalité des opérations et non sur les seuls avantages fiscaux liés à la souscription.

Cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

La législation fiscale ne permet pas la prise en compte des depenses de travaux ayant permis la constatation de déficits fonciers en majoration du prix de revient des immeubles pour le calcul de la plus-value imposable lors de la revente. Or l'impôt et les cotisations sur les plus-values seront donc d'autant plus importants que le coût de revient des immeubles sera majoritairement constitué par des dépenses de travaux et que leur durée de détention sera courte. Toutefois, la SCPI n'ayant vocation à revendre ses immeubles qu'après un délai de détention d'au moins 16 ans, la législation actuelle permet que l'assiette imposable au titre de la plus-value soit minorée d'un abattement de 66 % au titre de l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et de 18,15 % au titre des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une fiscalité globale de 20,54 % du montant de la plus-value nette imposable.

Le régime fiscal du placement, qu'il s'agisse de l'imposition des revenus et plus-values réalisées (différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition de l'immeuble, après retraitements légaux éventuels) ou du calcul et de l'imputation des déficits fonciers, est susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement selon les dispositions des lois de finances qui seront adoptées au cours de la vie sociale.



INTRODUCTION

Renseignements sur les fondateurs

Face à la demande existante pour les SCPI de type déficit foncier, Advenis Real Estate Investment Management (REIM), société de gestion de FIA et autres FIA a décidé de créer une nouvelle SCPI « déficit foncier » proposée à une clientèle privée.

Cette SCPI doit permettre à ses porteurs de parts de bénéficier du régime fiscal dit déficit foncier de droit commun défini à l'article 31 1 du CGI.

C'est pourquoi, Advenis REIM a lancé en 2019 la SCPI Renovalys n°7 avec la participation d'investisseurs privés réunis par le Groupe Advenis.

Les associés fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de 4 300 €, ainsi le capital social initial s'élève à 761 100 €, divisé en 177 parts. Les associés fondateurs ont également versé une prime d'émission égale à 150 € par part destinée à couvrir les frais notamment de sélection et de suivi des opérations de restauration immobilière et d'augmentation du capital de la société.

Associé	Nb parts	Capital nominal souscrit (en euros)	Montant souscrit prime d'émission incluse (en euros)
François BOUCHET	3	12 900	13 350
Olivier GOBIN	6	25 800	26 700
Lionel BANNELIER	2	8 600	8 900
Anne-Marie MILAS	4	17 200	17 800
Philippe MILAS	2	8 600	8 900
Michel ROBAYES	2	8 600	8 900
Michel BAZIN	6	25 800	26 700
Philippe MARTIN	2	8 600	8 900
Fadi WAKIM	11	47 300	48 950
Jean-Claude LEFEVRE	2	8 600	8 900
Claudine LEPAROUX	2	8 600	8 900
Isabelle ROUX CHENU	16	68 800	71 200
Emmanuel GRANDEMANGE	2	8 600	8 900
Michel ROUSSILHE	2	8 600	8 900
Christophe LACOSTE	2	8 600	8 900
Mauricette SOUANIN	9	38 700	40 050
Pascal SOUANIN	9	38 700	40 050
Patrice BRUGGEMAN	2	8 600	8 900
Thierry FARCY	4	17 200	17 800
Valérie FARCY	2	8 600	8 900
Martine VEDIE BATTESTI	3	12 900	13 350
Monique CHOMBEAU	2	8 600	8 900
Dominique PIC	2	8 600	8 900



Michelle BUET	2	8 600	8 900
Pierre BREUIL	3	12 900	13 350
Robert BOURREAU GUERINIERE	2	8 600	8 900
Matthieu NICLOUT	2	8 600	8 900
Maurice JANIN	3	12 900	13 350
Thierry CHARRON	4	17 200	17 800
Jean-François TAPONIER	5	21 500	22 250
Anne-Marie BINET	2	8 600	8 900
Eric BRASSEUR	3	12 900	13 350
Alain PARIS	4	17 200	17 800
Jean-Luc MULLER	2	8 600	8 900
Martine CHRISTOPHEL	5	21 500	22 250
Christian CARUYER	2	8 600	8 900
Armelle LANGLASSE	2	8 600	8 900
Laurence LARCHER	9	38 700	40 050
Dominique BAYLION	2	8 600	8 900
Olivier THOMANN	2	8 600	8 900
Maryvonne HEULARD	12	51 600	53 400
Xavier DESSERT	6	25 800	26 700
Marc BETHOUX	2	8 600	8 900
Jean-Marie GOUPIL	2	8 600	8 900
Dominique TESNIERES	2	8 600	8 900
Jean-François BERGER	2	8 600	8 900
TOTAL	**177**	**761 100**	**787 650**

Politique d'investissement

Renovalys n°7 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens à restaurer.

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.

Renovalys n°7 peut détenir des titres de SCPI, d'OPCI qu'ils soient destinés à des investisseurs non professionnels ou professionnels, ou d'organismes étrangers ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme. Ces participations ne peuvent représenter plus de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine. De même, Renovalys n°7 peut détenir des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière dans les limites de la législation en vigueur.

Renovalys n°7 procédera à la restauration de ces immeubles préalablement à leur mise en location et fera distribuer à ses associés le résultat foncier afférent à ces opérations.

La société de gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes,



en principe trimestriels, à valoir sur la distribution de résultat, et d'en fixer le montant et la date de distribution.

Renovalys n°7 se donne comme objectif de sélectionner des immeubles susceptibles de faire l'objet de travaux de restauration. Le coût des travaux de restauration devrait représenter environ 50 % du prix de revient de l'ensemble des immeubles acquis au cours d'une même année civile.

Dans une optique de valorisation et de pérennité de l'investissement, Advenis R s'efforcera de sélectionner des immeubles selon une méthode rigoureuse. Sont ainsi systématiquement analysés : le potentiel de développement économique local, les qualités intrinsèques de l'immeuble, l'existence d'un marché locatif porteur et d'un marché à la revente, la faisabilité du projet de restauration à des coûts raisonnables et maîtrisés, selon l'analyse de l'équipe de gestion.

La durée de la société est de 16 ans à compter de son immatriculation. Au terme de cette période, l'ensemble du patrimoine sera revendu, et le produit de la vente sera réparti entre les associés, sauf décision unanime de prorogation de la société par l'assemblée générale. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement est d'environ 18 ans pour permettre la liquidation des actifs.

Sélection des programmes

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.) conforme 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 les critères de sélection des opérations retenues.

Renovalys n°7 s'appuiera également sur les compétences d'un cabinet d'avocats, pour s'assurer outre de l'éligibilité de l'opération de restauration au régime fiscal des déficits fonciers, d'une garantie juridique au regard des règles du Code de l'urbanisme et des procédures de sécurisation des paiements des fonds aux entreprises concourant à l'opération de restauration immobilière.

Objectifs de rentabilité

Renovalys n°7 est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme, sur la globalité des opérations. Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir normalement ses parts durant 16 années de la vie de la société. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement est d'environ 18 ans pour permettre la liquidation des actifs.

Les objectifs de rentabilité à long terme de Renovalys n°7 seront atteints par paliers successifs. Bien entendu, la valeur des immeubles sur un horizon de 16 ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse. Ainsi la société de gestion ne garantit nullement ses objectifs. En effet, ils sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion.

Traitement fiscal

Pendant la période de constitution du patrimoine et la restauration des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle. Le porteur de parts trouvera son intérêt dans la déductibilité fiscale (selon les règles de droit commun) de tout ou partie du déficit foncier généré, principalement par les travaux de restauration, qui réduira d'autant le coût de son investissement.

Afin de préserver l'égalité de traitement des associés, l'imputation des déficits aura lieu en totalité et exclusivement au titre de l'année de souscription.

Ainsi, le résultat fiscal :

- de l'année civile 2019 a été affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année 2019 ;



- de l'année civile 2020 a été affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année 2020 ;
- de l'année civile 2021 sera affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année 2021 ;
- des années suivantes, sera affecté proportionnellement aux droits des associés dans la société.

La véritable rentabilité de l'investissement doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale et non par rapport au seul montant initialement souscrit.

L'imputation des déficits fonciers sur les revenus fonciers ou sur le revenu global n'est pas concernée par le plafonnement global défini à l'article 200-0 A du CGI (« plafonnement des niches fiscales »).

Selon les règles en vigueur à la date de la présente note d'information, le porteur de part pourra imputer le déficit foncier réalisé par la société en priorité sur ses revenus fonciers, l'excédent étant ensuite imputable sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € et le reliquat reportable pendant 10 ans sur ses revenus fonciers uniquement.

Dans l'hypothèse d'une quote-part de travaux atteignant 50 % du prix de revient des investissements immobiliers réalisés par Renovalys n°7 au cours d'une même année civile et pour un contribuable dont les revenus sont essentiellement composés de revenus fonciers se trouvant dans la tranche marginale d'imposition (TMI) de 45 %, (l'année de la souscription), le mécanisme de déduction fiscale est susceptible de représenter un pourcentage significatif, de l'ordre de 27,67 % du prix de souscription des parts.

Exemple de gain fiscal pour une souscription de 35 000 € et dans l'hypothèse d'un contribuable se trouvant dans la TMI de 41 % et ayant au moins des revenus fonciers positifs à hauteur du déficit foncier généré (l'année de la souscription).

Montant de la souscription	35 000 €
Frais de collecte	3 850 €
Souscription nette des frais de collecte	31 150 €
Prix d'acquisition du foncier	15 575 €
Montant des travaux de restauration immobilière et des frais des fonctionnements acquis à la SCPI	15 575 €
Economie d'impôt en € (TMI 41 % + CSG/CRDS 17,2 %)	9 064 €
Proportion du gain fiscal par rapport au montant de la souscription brute	25,90 %

Hypothèse de prix de revient pour 7 parts au prix de souscription unitaire de 5 000 € (valeur nominale de 4 300 € et prime d'émission de 700 €) pour un contribuable se trouvant dans la TMI de 45 % et ayant au moins des revenus fonciers positifs à hauteur du déficit foncier généré.

Année (a)	Prix de souscription (b)	Valeur nominale (c)	Prime d'émission (d)	Quote-part des travaux (e)	Déficit foncier généré dont frais de fonctionnement (f)	Économie d'impôt (IR, CSG ET RDS)	Prix de revient (h)
n	35 000 €	30 100 €	4 900 €	50 %	15 575 €	9 688 €	25 312 €

(l'année de la souscription)



Hypothèse de prix de revient pour 7 parts au prix de souscription unitaire de 5 000 € (valeur nominale de 4 300 € et prime d'émission de 700 €) pour un contribuable se trouvant dans la TMI de 45 % et n'ayant pas de revenus fonciers (l'année de la souscription).

Année (a)	Prix de souscription (b)	Valeur nominale (c)	Prime d'émission (d)	Quote-part des travaux (e)	Déficit foncier généré dont frais de fonctionnement (f)	Économie d'impôt (IR, CSG ET CRDS)	Prix de revient (h)
n	35 000 €	30 100 €	4 900 €	50 %	15 575 €	7 632 €	27 368 €

Les déficits afférents aux immeubles sont imputables sur le revenu global à hauteur de 10 700 euros maximum.

Dans le cas où le déficit foncier est imputé sur des revenus fonciers, il diminue d'autant l'assiette des prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ; s'il est imputé sur le revenu global, il n'est imputé que sur le revenu soumis au barème (en l'occurrence au taux marginal maximum de 45 %).

Au cours de la seconde période, la valorisation apportée aux immeubles par les travaux de restauration et l'évolution plus générale de l'environnement dans lequel ils sont situés devraient potentiellement entraîner une progression des loyers également fonction de l'évolution des indices de référence.

Ces paramètres pourraient avoir pour effet, dans la période qui précédera la liquidation, de rapprocher la valeur du patrimoine du prix des parts.

Les évolutions possibles citées dans les deux paragraphes précédents ne sont pas garanties.

Revenus potentiels

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Pendant la période de constitution du patrimoine et de restauration des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle, les premières locations devant intervenir dans les 24 mois qui suivront les dates respectives d'acquisition des immeubles.

Pendant cette période, la SCPI ne percevra ni recette locative, ni recette financière. L'assemblée statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2022 déterminera le montant des éventuels bénéfices distribués aux associés.

Valorisation

L'originalité de Renovalys n°7 est d'axer sa politique d'investissement sur la restauration de bâtiments anciens situés dans le centre des villes ou à proximité immédiate, et de fonder ses objectifs de valorisation du patrimoine à long terme sur ces critères.

Il est prévu que la société puisse être dissoute au terme d'une période de 16 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés afin de permettre aux associés de recevoir, s'ils le décident collectivement, la valeur liquidative des immeubles.



Capital social initial

Le capital social de constitution de la société est fixé à 761 100 € se décomposant en 177 parts qui ont été souscrites le 3 août 2019 par les associés fondateurs.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF (article 422-189-1 du règlement général de l'AMF).

Augmentation du capital

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

L'article 6 des statuts de la société autorise la société de gestion à augmenter le capital social d'un montant maximum de 19 242 500 € correspondant à 4 475 parts au nominal de 4 300 € pour porter le capital maximal à 20 003 600 €.

Responsabilité des associés

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de leur part dans le capital de la société. Cette limitation résulte d'une disposition statutaire à ce sujet.

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

Garantie bancaire - souscription inférieure à 15 % du capital statuaire maximal

Le capital maximal fixé par les statuts, soit 20 003 600 €, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 3 000 540 € dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

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

Conformément aux termes de l'article L214-86 du Code Monétaire et Financier (CMF), une garantie bancaire d'un montant de 3 489 000 € approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) garantissant le remboursement des associés, a été délivrée par la Banque Palatine en date du 9 septembre 2019.

Cette garantie prendra effet à compter de la date d'ouverture de la souscription au public.

Elle ne pourra être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la société de gestion de la SCPI à l'AMF et à la banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après la remise par la SCPI à la banque du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI et de la liste des associés avec leur nom, adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires ;



Elle sera valable jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de la tenue de l'assemblée devant statuer sur la dissolution de la SCPI et au plus tard vingt mois après la date de l'ouverture de la souscription au public. Toutefois cette garantie deviendra caduque dès que, dans un délai de moins d'un an à compter de l'ouverture de la souscription au public, le capital social atteindra 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts.

Les associés fondateurs ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.

Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation sera régit par la loi française et soumis à la juridiction des tribunaux français compétents. Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

Parts sociales

Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 4 300 € de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission.

Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de leur inscription sur les registres de la société. Toutefois, la société de gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre.

Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions du CMF, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société :

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés.



Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L.214-109 du CMF. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'AMF.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

Modalités de souscription et de versement

Restriction à l'égard des « U.S. PERSON »

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « US Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI devront justifier, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « US Persons ».

Tout associé doit informer immédiatement la société de gestion de la SCPI s'il devient une « US Person ».

Elle pourra imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « US Person » ou (ii) au transfert des parts à une « US Person » et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues.

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, de l'avis de la société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression « US Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisee ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « US Person » ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « US Person » ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « US Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'US Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 01 (a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

Obligations relatives à la loi FATCA

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

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



Dossier remis à tout souscripteur

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- les statuts de la société ;
- la note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'AMF ;
- le dernier rapport annuel dès sa parution ;
- le bulletin d'information semestriel en vigueur à la date de souscription ;
- un bulletin de souscription en 3 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

Modalités de versement

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

Minimum de souscription

Le minimum de souscription est de 2 parts sociales.

Information sur la manière dont la société de gestion garantit un traitement équitable des actionnaires

La société de gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède.

Date d'entrée en jouissance

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.

Exemple : une souscription enregistrée le 2 du mois portera jouissance le dernier jour du même mois.

Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public

Montant de l'augmentation du capital

L'offre au public d'un montant de 19 242 500 € est destinée à porter le capital, par la souscription continue de 4 475 parts nouvelles, de 761 100 € à 20 003 600 €, plus 3 132 500 € de primes d'émission.

Prix de souscriptin d'une part

Nominal : 4 300 €
Prime d'émission : 700 €
Soit un prix de souscription de 5 000 € net de tous les autres frais.

La commission de souscription de 11 % TTI supporte :

- les frais de recherche de capitaux à hauteur de 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C- 10-e du CGI),
- les frais de recherche des investissements, 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 hauteur de 1,667 % HT, soit 2 % TTC

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



La commission de souscription incluse dans la prime d'émission sera versée par la SCPI à la société de gestion.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu à l'article L214-93 du CMF pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

La Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) indiquée est au taux actuellement en vigueur et les montants indiqués TTC sont donc susceptibles de varier en cas de modification du taux de TVA.

Durée de l'ouverture de la souscription au public

La souscription est ouverte au public à compter du 27 septembre 2019 jusqu'au 31 décembre 2021 au plus tard, à moins que le montant du capital statutaire ne soit atteint avant cette date.

MODALITÉS DE SORTIE

Tout porteur de part qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la société de gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur.

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI Renovalys n°7, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. La société de gestion ne garantit pas la revente des parts sociales.

L'avantage fiscal ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine et ne peut être transmis.

Modalités de cession de gré à gré

Deux cas peuvent se présenter :

- si l'acquéreur est déjà associé : l'agrément de la société n'est pas nécessaire, mais elle doit être avisée de la cession par le cédant.
- si l'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la société.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande. En cas de refus, la société s'engage à trouver un autre acquéreur ou à se substituer à celui qu'elle a refusé. Toute transmission de part à une « US Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite.

Il n'est pas dans les intentions du gérant, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

La cession des parts peut s'effectuer directement par le porteur de parts. Lors de toute cession, les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent être restitués à la société de gestion, préalablement à la transcription sur le registre des transferts.

Registre des transferts

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Cette inscription se fera sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Préalablement à toute inscription sur le registre des transferts d'une cession de parts, les certificats nominatifs ou attestations, s'ils ont été créés, doivent être restitués à la société.



Répartition des revenus

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des éventuels résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du mois de l'inscription de la cession sur les registres de la société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

Il est rappelé que la société ne garantit pas la revente des parts.

Prix

Le prix de cession est librement débattu entre les cédants et cessionnaires.

Droit d'enregistrement

Dans tous les cas, un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclut dans le prix payé par l'acheteur.

Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L214-93 du CMF

Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du CMF, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée de douze mois, prorogeable pour douze mois maximum sur demande expresse de l'associé. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

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

La durée de validité des ordres courts à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

À réception, la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management, de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité a été fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du



trimestre à 16h00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion du bulletin d'information semestriel s'effectuera sur le site Internet www.advenis-reim.com.

Les ordres sont exécutés par la société de gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre. La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tous moyens approprié le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la société de gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet www.advenis-reim.com.

Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque au vendeur dans un délai maximum de vingt et un jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

L'impôt afférent à la plus-value est déclaré et payé par le vendeur dans le mois de la cession.

Transmission des ordres d'achat et de vente

La vente ou l'achat de parts peut également être effectué en adressant directement à la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la société de gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'AMF. L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.



Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles sur le site internet de la société de gestion onglet « documentation » ou directement sur demande auprès de la société de gestion.

Couverture des ordres

La couverture des ordres d'achat est égale au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. L'octroi de cette couverture, subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture, par un virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 21 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

Blocage du marché des parts

- **Ordres de vente insatisfaits**

Lorsque la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

- **Suspension de l'inscription des ordres sur le registre**

La société de gestion Advenis Real Estate Investment Management peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'AMF.

La société de gestion Advenis Real Estate Investment Management assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

- **Annulation des ordres inscrits sur le registre**

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

FRAIS

Répartition des frais entre la SCPI et la société de gestion

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnels 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 SCPI 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'architectes 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, frais de dépositaire, etc.

La SCPI supporte et paie tous les frais et allocations du conseil de surveillance, d'impression et d'envoi des documents d'information aux associés.

Rémunération de la société de gestion

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

Une commission de souscription au titre de la recherche des capitaux, la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et 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).

À ce titre la société de gestion percevra un forfait de 11 % toutes taxes incluses du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

La commission de souscription supporte :

- les frais de collecte 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du CGI),
- les frais de recherche des investissements, 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 1,667 % HT, soit 2 % TTC.

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

Une commission de gestion des biens sociaux couvrant la rémunération des prestations suivantes :

- frais de recherche des locataires,
- facturation et encaissement des loyers,
- facturation et encaissement des indemnités d'occupation ou autres,
- facturation et encaissement des pénalités ou intérêts de retard, etc.,
- paiement et récupération des charges auprès des locataires,
- et, généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

Cette commission de gestion, au bénéfice de la société de gestion, est fixée à un montant de 10 % hors taxes (soit 12 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés de la SCPI.

La rémunération de la société de gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

La SCPI 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 des associés.

Une commission de cession pour l'organisation du marché des parts

Une commission de cession pour toute cession de parts résulte 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 (HT) (soit 6 % toutes taxes comprises (TTC)) 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 180 € toutes taxes comprises) quel que soit le nombre de parts cédées.

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

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.

À toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute si besoin la TVA au taux en vigueur.

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Régime des assemblées

Assemblées générales

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

Les assemblées se tiennent au siège social de la SCPI 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.

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 communication électronique.

Les réunions se tiennent au siège social de la société ou en tout autre lieu. Les lieu, date et heure de l'assemblée générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

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 des statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. Par ailleurs, à 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 et consultations par correspondance. 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.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une assemblée, sans autre limite que celle qui résulte des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal de voix dont peut disposer une même personne tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le Président de l'assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. En ce qui concerne l'élection des membres du conseil de surveillance, la société de gestion s'abstient de tout vote au titre des parts dont elle serait éventuellement propriétaire en revanche les votes émis par la société de gestion, en 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.

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 de deux scrutateurs : il désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

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

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

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

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

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

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 pour une durée de 5 ans l'expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'Article 14 des statuts.

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.

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 CMF.

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.

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 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.



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.

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.

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.

Répartition des résultats

Décision d'affectation

Le résultat est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il est réparti proportionnellement au nombre de parts, selon les années de souscription.

L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux associés.

Traitement fiscal des résultats

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

- pour les années civiles 2019 et 2020, ce résultat sera affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année de la souscription et ce 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 suivantes, le résultat sera affecté proportionnellement aux droits des associés dans la société.

Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septies 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.

Provisions pour gros travaux

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros 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 5ème année.

Des provisions exceptionnelles peuvent également être dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

Dispositions légales

Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou toute autre personne liée à ses organes, doit apparaître sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes et être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la société de gestion conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information.

La société de gestion sollicitera, d'un organisme indépendant, une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la société de gestion.

Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L314-1 et suivants du CMF.

En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 dudit code.

La publicité est soumise aux dispositions du Règlement Général de l'AMF, qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- la dénomination sociale de la société ;
- le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la note d'information en cours de validité ;
- le n° d'agrément de la société de gestion.

Régime fiscal des associés

Renovalys n°7 a pour objet de réaliser des opérations de restauration immobilières permettant de bénéficier du régime fiscal dit du déficit foncier de droit commun.

Sous certaines conditions, il permet de déduire les déficits fonciers du revenu global.

L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le souscripteur à condition de conserver ses parts jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant celle de la dernière imputation sur son revenu global.

L'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de la nature des revenus et du taux d'imposition du souscripteur.

Les précisions ci-après sont établies selon les règles fiscales en vigueur à la date d'édition de la présente note d'information sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Revenus et déficits fonciers

Les SCPI bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du CGI. En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des bénéfices et des déficits sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.



L'associé n'est pas imposé sur les sommes qui lui sont versées mais sur la fraction lui revenant dans ses droits compte-tenu de la date de mise en jouissance de ses parts par rapport au résultat déterminé par la société.

Le nouvel associé devra imputer sa quote-part de déficit foncier réalisé par la société en priorité sur ses revenus fonciers de l'année. À l'issue de cette opération, si un déficit foncier est constaté, il sera imputable sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros (la fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes).

Renovalys n°7 calcule chaque année le montant du résultat de chaque associé et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant.

Les déficits fonciers de la SCPI sont répartis entre les associés selon la clé de répartition statutaire rappelée ci-dessous.

Il est rappelé que, concernant le traitement du résultat fiscal de la société pour les années civiles 2019, 2020, 2021, ce résultat sera affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année de souscription et en vue de préserver l'égalité de traitement des associés compte tenu de la période de souscription à l'augmentation de capital.

Produits financiers

Les produits financiers perçus par la société à compter de l'année 2019 notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi (engagement des investissements et réalisation des travaux) font l'objet d'un acompte d'impôt sur le revenu acquitté par la société correspondant au taux de 30 %. Cet acompte sera imputable sur l'impôt sur le revenu liquidé au titre de l'année de perception des revenus.

Par mesure de simplification, les contribuables ayant perçu moins de 2 000 € d'intérêts dans l'année pourront demander l'imposition des dits revenus au taux forfaitaire de 30 % au titre de l'année d'imposition ainsi qu'un caractère libératoire à l'acompte versé. Si le contribuable opte pour une imposition de ces sommes au barème de l'impôt sur le revenu, ce prélèvement de 30 % n'étant pas libératoire, un complément d'imposition pourra alors lui être appliqué.

Les produits financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux actuellement au taux de 17,2 %.

Plus-values

Les plus-values réalisées par les particuliers font l'objet d'une imposition au taux global actuellement en vigueur de 36,2 % dont 19 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux.

Le régime fiscal du placement, qu'il s'agisse de l'imposition des revenus et plus-values réalisées (différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition de l'immeuble, après retraitements légaux éventuels) ou du calcul et de l'imputation des déficits fonciers, est susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement selon les dispositions des lois de finances qui seront adoptées au cours de la vie sociale.

Deux cas de figure peuvent se présenter en matière de cession, étant précisé que les développements qui suivent s'appuient sur la législation applicable au moment de la rédaction de la présente note d'information.

- **Premier cas : cession de parts sociales**

La plus-value doit tenir compte d'un ajustement du prix d'acquisition ; celui-ci doit :

i. être majoré de la part du montant des bénéfices de la société antérieurement imposé au nom de l'associé et pertes comblées ;

ii. être minoré du montant des bénéfices réparti au profit du contribuable et des déficits qu'il a déduit de son revenu imposable.

Le vendeur déclarera et liquidera l'impôt dans le mois de la cession.

Pour les plus-values constatées au titre des cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013, l'abattement est fixé à :



- 6 % pour chaque année de détention entre la sixième et la vingt-et-unième année,
- 4 % entre la vingt-et-unième et la vingt-deuxième année.

En pratique, l'exonération est donc acquise après vingt-deux ans de détention des parts sociales.

L'abattement en matière de prélèvements sociaux est calculé différemment :

- 1,65 % entre la sixième et la vingt-et-unième année ;
- 1,6 % la vingt-et-unième année ;
- 9 % entre la vingt-deuxième et la trentième année.

L'exonération est donc acquise après trente années de détention des parts.

Hypothèse pour une souscription de 35 000 €	
Frais de collecte	3 850 €
Souscription nette des frais de collecte	31 150 €
Prix d'acquisition du foncier	15 575 €
Montant des travaux de restauration immobilière	15 575 €
Prix de revente des immeubles	35 000 €
Durée de détention	16 années

Modalités de calcul	
Majoration du prix d'acquisition pour frais d'acte (forfait 7,50 %)	1 168 €*
Majoration du prix d'acquisition pour travaux (forfait 15 %)	2 336 €**
Détermination du prix de revient	19 079 €
Détermination de la plus-value brute (prix de revente - prix de revient)	15 921 €
Plus-value nette imposable, après abattement pour durée de détention (66 %), au titre de l'impôt sur le revenu	5 413 €
Plus-values nette imposable, après abattement pour durée de détention (18,15 %), au titre des prélèvements sociaux	13 031 €
Droits dus au titre de l'impôt sur le revenu (19 %)	1 028 €
Droits dus au titre des prélèvements sociaux (17,2 %)	2 241 €
Total de l'imposition due au titre de la plus-value fiscale prélevée sur le prix de revente des immeubles	3 269 €

* art. 150 VB II-3° du CGI - BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20131220 §70

** art. 150 VB II-4° du CGI - BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20131220 §350

- **Deuxième cas : cession d'immeubles par la société**

- Lorsque le montant de la cession de l'immeuble par la société ne dépasse pas 15 000 €, aucune imposition n'est appliquée, ce seuil s'appréciant opération par opération.

- Pour les autres cessions, pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition du bien cédé est majoré des frais d'acquisition pour leur montant réel ou, dans le cas où l'immeuble serait détenu depuis plus de 5 ans par la SCPI, d'un montant forfaitaire global de 22,5 % représentant lesdits frais ainsi que certaines dépenses de travaux.

Pour les plus-values constatées au titre des cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013,



l'abattement est fixé à :

- 6 % pour chaque année de détention entre la sixième et la vingt-et-unième année ;
- 4 % entre la vingt-et-unième et la vingt-deuxième année.

En pratique, l'exonération est donc acquise après vingt-deux ans de détention des immeubles.

L'abattement en matière de prélèvements sociaux est calculé différemment :

- 1,65 % entre la sixième et la vingt-et-unième année,
- 1,6 % la vingt-et-unième année,
- 9 % entre la vingt-deuxième et la trentième année.

L'exonération est donc acquise après trente années de détention des immeubles.

L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI, sur le produit de la vente des immeubles.

Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

La législation fiscale ne permet pas la prise en compte des dépenses de travaux ayant permis la constatation de déficits fonciers en majoration du prix de revient des immeubles pour le calcul de la plus-value imposable lors de la revente. Or, l'impôt et les cotisations sur les plus-values seront donc d'autant plus importants que le coût de revient des immeubles sera majoritairement constitué par des dépenses de travaux et que leur durée de détention sera courte. Toutefois, la SCPI n'ayant vocation à revendre ses immeubles qu'après un délai de détention d'au moins 16 ans, la législation actuelle permet que l'assiette imposable au titre de la plus-value soit minorée d'un abattement de 66 % au titre de l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et 18,15 % au titre des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une fiscalité globale de 20,54 % du montant de la plus-value nette imposable.

Taxe sur les plus-values immobilières

Cette taxe, applicable à compter du 1er janvier 2013 est assise sur le montant des plus-values imposables (les plus-values exonérées d'impôt sur le revenu en sont elles-mêmes exonérées).

Seules les plus-values réalisées d'un montant supérieur à 50 000 €, calculé actif par actif, sont soumises à la taxe. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1er euro sur le montant total de la plus-value imposable, selon un barème qui permet de lisser les effets de seuil. Son taux varie en fonction du montant de la plus-value imposable. Le barème applicable est le suivant :

Montant de la plus-value imposable (en euros)	Montant de la taxe (en euros)
De 50 001 à 60 000	2 % PV - (60 000 - PV) × 1 / 20
De 60 001 à 100 000	2 % PV
De 100 001 à 110 000	3 % PV - (110 000 - PV) × 1 / 10
De 110 001 à 150 000	3 % PV
De 150 001 à 160 000	4 % PV - (160 000 - PV) × 15 / 100
De 160 001 à 200 000	4 % PV
De 200 001 à 210 000	5 % PV - (210 000 - PV) × 20 / 100
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	6 % PV - (260 000 - PV) × 25 / 100
Supérieur à 260 000	6 % PV

PV = montant de la plus-value imposable



Les modalités d'information

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Notamment la note d'information visée par l'AMF, les statuts, le bulletin de souscription, le rapport annuel et le dernier bulletin d'information semestriel sont remis préalablement au souscripteur.

La société peut avoir recours à des moyens de communication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite société, à condition que la société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés, et ce conformément à l'article R214-137 du CMF.

Rapport annuel

La société de gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

Bulletin d'information

Un bulletin d'information est mis à disposition sur le site www.advenis-reim.com dans les 45 jours suivants la fin du semestre, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, semestre après semestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.



ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La société

Dénomination sociale : Renovalys n°7

Nationalité : Française

Siège social : 52 rue de Bassano – 75008 Paris

Forme : la société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214- 24 et suivants ainsi que L214-86 et suivants du CMF fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à réaliser une offre au public de titres financiers, les articles L.214-98, D.214.32 et suivants ainsi que R.214-130 et suivants du CMF, et par tous les textes subséquents et ses statuts.

Statuts : Déposés au Greffe du tribunal de commerce de Paris le 26 août 2019.

Objet social : acquisition, directe et/ou indirecte, et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Durée de la société : 16 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.

Registre du Commerce et des sociétés : Paris n° 853 577 310

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre
Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre de l'année 2019.

Capital initial : 761 100 €

Capital statutaire : 20 003 600 €

Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance, composé de 7 à 10 associés est chargé d'assister la société de gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 3 ans. Pour la formation du premier conseil de surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire, par mandat impératif des associés pour une durée de 3 ans.

Avant l'assemblée générale ordinaire désignant les membres, la société de gestion informe les associés du prochain renouvellement des membres du conseil et procède à l'appel des candidatures auprès de l'ensemble des associés.

Le règlement intérieur du conseil de surveillance définit les modalités d'application des dispositions relatives à la composition, aux missions et au fonctionnement du conseil de surveillance. La mise à disposition d'un exemplaire du règlement intérieur est réalisée sur simple demande adressée à la société de gestion.

Pour la formation du premier conseil de surveillance, les membres sont choisis parmi les associés fondateurs.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale constitutive en date du 2 août 2019 :

- M. Lionel BANNELIER
- M. Robert BOURREAU
- M. Thierry CHARRON
- Mme Martine CHRISTOPHEL
- M. Olivier GOBIN



- Mme Maryvonne HEULARD
- M. Maurice JANIN
- M. Jean-Claude LEFEVRE
- M. Michel ROUSSILHE
- Mme Isabelle ROUX CHENU

Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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.

Autres

Administration de la société

La gestion de Renovalys n°7 est assurée statutairement par la société Advenis Real Estate Investment Management.

Date d'immatriculation : 21 novembre 2017

Siège social : 52 rue de Bassano – 75008 Paris

Forme juridique : société par actions simplifiée

Capital : 3 561 000 €

Registre du Commerce et des Sociétés : Paris n° 833 409 899

Agrément de l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI : n°18000011 en date du 29 juin 2018.

- Répartition du capital

Dénomination sociale et SIRET	Répartition en nombre d'actions	Répartition en % du capital	Répartition en % des droits de vote	Lieu du siège social
Advenis SIRET 40200268700109	35 610	100 %	100 %	Paris
Total		100 %	100 %	

- Objet social

La société a pour objet à titre principal :

- la gestion de FIA immobiliers de type SCPI dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF,
- le conseil en investissements dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF.

Au titre des services connexes, elle pourra exercer :

- la fourniture de tous travaux comptables, informatiques, administratifs, financiers ;
- la commercialisation de tout produit et instrument financier ;
- la participation directe et indirecte à toutes opérations se rattachant à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, fusion, association ou autrement en France ou à l'étranger ;



- et généralement la participation à toutes opérations commerciales, financières, industrielles, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement en totalité soit en partie à l'objet similaire ou connexe.

- Conseil d'administration
  - Président du conseil d'administration : Monsieur Rodolphe MANASTERSKI ;
  - Administrateur : Monsieur Jean-François CHAURY ;
  - Administrateur : Monsieur Stéphane AMINE.
- Direction de la société
  - Président du conseil d'administration : Monsieur Rodolphe MANASTERSKI ;
  - Directeur général : Monsieur Jean-François CHAURY.

Dépositaire

CACEIS Bank, 1-3 Place Valhubert - 75013 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 692 024 722, représentée par Monsieur Jean-François ABADIE.

En vertu de l'article L214-24-8 du CMF et dans les conditions fixées par les articles 323-23 et suivants du règlement général de l'AMF, le dépositaire veille :

1° À ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts ou FIA, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA.

Le dépositaire à qui est confiée la garde des actifs d'un FIA :

1° Assure, dans les conditions fixées par le règlement général de l'AMF, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;

2° Pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété du FIA et en tient le registre.

Le dépositaire:

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

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

3° Exécute les instructions du FIA 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 du FIA ;

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 du FIA reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information du FIA.

Commissaire 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 2024 :



MAZARS, 131 boulevard Stalingrad 69624 Villeurbanne, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro B 351 497 649, représentée par Monsieur Emmanuel CHARNAVEL.

Expert externe en évaluation

VIF Expertise, 120 avenue du général Leclerc 75014 Paris, SARL au capital de 38 125 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 412 534 026, a été nommé en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de cinq années soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

Conformément à l'article L.214-24-15 du CMF et l'article 421-28 du règlement général de l'AMF, la Société est tenue de désigner un expert externe en évaluation indépendant, dont la mission consiste à déterminer la valeur vénale des immeubles à l'actif de la SCPI par une expertise réalisée au minimum une fois tous les cinq ans, et à actualiser cette valeur vénale chaque année.

L'expert externe en évaluation réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations, à savoir :

- du rapport Barthès de Ruyter, publié en février 2000 ;
- de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière ;
- des « European valuation standards », normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) ;
- de l' « Appraisal and valuation manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

La méthodologie retenue est celle de la méthode par comparaison et de la méthode par le revenu.

Informations administrateur de la SCPI

Adresse : Advenis Real Estate Investment Management 52 rue de Bassano 75008 Paris

Téléphone : 01 78 09 88 34

Site Internet de la société de gestion : www.advenis-reim.com

La note d'information est disponible gratuitement sur le site internet ou sur simple demande à la société de gestion.

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)

Par application des articles L411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du Code monétaire et financier (CMF), l'AMF a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I n° 19-21 en date du 10/09/2019.

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

SCPI Renovalys n°7





RENOVALYS N°7

STATUTS

Mise à jour à la suite de l'assemblée générale du 29 décembre 2020

TITRE 1 - FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE SOCIAL – DURÉE

Article 1 – Forme

La société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-24 et suivants et L214-86 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 L214-98, D214-32 et suivants et R214-130 et suivants du CMF, et par tous les textes subséquents et ses statuts.

Article 2 – Objet

Renovalys n°7 a pour objet l'acquisition 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 immobilières ayant un objet identique.

Renovalys n°7 peut 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 (article L214-115 du CMF). Ces participations ne peuvent représenter plus de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine.

Renovalys n°7 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.

Renovalys n°7 procédera à la restauration de ces immeubles et fera distribuer à ses associés le résultat foncier afférent à ces opérations.

Renovalys n°7 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 n°7.

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 :

Monsieur François BOUCHET, demeurant à JARDIN (38200), 10 rue des Hauts de Collonge, né le 30/06/1941 à St Pierre les Nemours (77), 3 parts sociales numérotées de 1 à 3 en contrepartie d'un apport de 12 900 € ;

Monsieur Olivier GOBIN, demeurant à CHANGE (53180), 2 impasse des Palom ets, né le 04/03/1971 à Boulogne Billancourt (92), 6 parts sociales numérotées de 4 à 9 en contrepartie d'un apport de 25 800 € ;

Monsieur Lionel BANNELIER, demeurant à BOUC BEL AIR (13320), 70 rue de l'Oratoire, né le 03/11/1976 à Besançon (25) ; 2 parts sociales numérotées de 10 à 11 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Madame Anne-Marie MILAS, demeurant à TOURNEFEUILLE (31170), 9 chemin du Grillou, née le 27/07/1965 à Montpellier (34), 4 parts sociales numérotées de 12 à 15 en contrepartie d'un apport de 17 200 € ;

Monsieur Philippe MILAS, demeurant à TOURNEFEUILLE (31170), 9 chemin du Grillou, né le 02/05/1962 à Paris (75), 2 parts sociales numérotées de 16 à 17 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Monsieur Michel ROBAYES, demeurant à TOURCOING (59200), Résidence la toison d'or C 70 Centre du général de Gaulle, né le 16/10/1939 à Coudekerque Branche (59), 2 parts sociales numérotées de 18 à 19 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Monsieur Michel BAZIN, demeurant à PARIS (75013), 64 rue du château des Rentiers, né le 20/08/1946 à Lima (Pérou), 6 parts sociales numérotées de 20 à 25 en contrepartie d'un apport de 25 800 € ;

Monsieur Philippe MARTIN, demeurant à MONTLIGNON (95680), 159 ter rue de Paris, né le 20/02/1925 à Paris (75), 2 parts sociales numérotées de 26 à 27 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Monsieur Fadi WAKIM, demeurant à BOULIAC (33270), 13 hameau d'Epson, né le 06/12/1966 à Koweit (Koweit), 11 parts sociales numérotées de 28 à 38 en contrepartie d'un apport de 47 300 € ;

Monsieur Jean-Claude LEFEVRE, demeurant à MONTFRIN (30490), 10 rue Past eur, né le 08/11/1943 à Paris (75), 2 parts sociales numérotées de 39 à 40 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Madame Claudine LEPAROUX, demeurant à BOURGBARRE (35230), 20 rue d'Orgères, née le 05/01/1961 à Rennes (35), 2 parts sociales numérotées de 41 à 42 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Madame Isabelle ROUX CHENU, demeurant à PARIS (75009), 21 rue Fontaine, née le 05/03/1957 à Marseille (13), 16 parts sociales numérotées de 43 à 58 en contrepartie d'un apport de 68 800 € ;

Monsieur Emmanuel GRANDEMANGE, demeurant à PARIS (75014), 11 rue Francis de Pressence, né le 03/07/1962 à Epinal (88), 2 parts sociales numérotées de 59 à 60 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Monsieur Michel ROUSSILHE, demeurant à PESSAC (33600), 5 rue Rossini, né le 01/01/1947 à Massiac (15), 2 parts sociales numérotées de 61 à 62 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Monsieur Christophe LACOSTE, demeurant à LILLE (59800), 30 rue du moulin du Becquet, né le 17/06/1974 à Libourne (33), 2 parts sociales numérotées de 63 à 64 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Madame Mauricette SOUANIN, demeurant à PARIS (75018), 7 rue Lapeyre, née le 11/09/1955 à Drancy (93),



9 parts sociales numérotées de 65 à 73 en contrepartie d'un apport de 38 700 € ;

Monsieur Pacal SOUANIN, demeurant à PARIS (75018), 79 rue de Marcadet, né le 08/04/1963 à Paris (75), 9 parts sociales numérotées de 74 à 82 en contrepartie d'un apport de 38 700 € ;

Monsieur Patrice BRUGGEMAN, demeurant à LE MANS (72000), 34 rue Coëffo rt, né le 21/10/1949 à Oran (Algérie), 2 parts sociales numérotées de 83 à 84 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Monsieur Thierry FARCY, demeurant à BREVILLE LES MONTS (14860), 3 route de l'arbre Martin, né le 17/04/1965 à Vire (14), 4 parts sociales numérotées de 85 à 88 en contrepartie d'un apport de 17 200 € ;

Madame Valérie FARCY, demeurant à BREVILLE LES MONTS (14860), 3 route de l'arbre Martin, née le 07/06/1964 à Caen (14), 2 parts sociales numérotées de 89 à 90 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Madame Martine VEDIE BATTESTI, demeurant à ST PIERRE LES ORMES (7260 0), 1 les Haies, née le 26/04/1948 à Les Clayes sous-bois (78), 3 parts sociales numérotées de 91 à 93 en contrepartie d'un apport de 12 900 € ;

Madame Monique CHOMBEAU, demeurant à TOURCOING (59200), Résidence Bailly A 12 - Centre de Gaulle, née le 05/08/1934 à Tourcoing (59), 2 parts sociales numérotées de 94 à 95 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Monsieur Dominique PIC, demeurant à PORT EN BESSIN HUPAIN (14520), 18 allée du Goulet de Langlade, né le 04/10/1952 à Paris (75), 2 parts sociales numérotées de 96 à 97 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Madame Michelle BUET, demeurant à SANDRANS (01400), LE Giroux, née le 28/09/1952 à Bourg en Bresse (01), 2 parts sociales numérotées de 98 à 99 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Monsieur Pierre BREUIL, demeurant à NICE (06000), Palais de Cimier 4 avenue desambrois, né le 10/10/1941 à Limoges (87), 3 parts sociales numérotées de 100 à 102 en contrepartie d'un apport de 12 900 € ;

Monsieur Robert BOURREAU GUENIERE, demeurant à LEVALLOIS PERRET (92300), 15 ter rue Ernest Cognacq, né le 05/06/1949 à Paris (75), 2 parts sociales numérotées de 103 à 104 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Monsieur Matthieu NICLOUT, demeurant à CHAILLY DES ENNERY (57365), 10 B ruelle des Friches, né le 28/01/1992 à Metz (57), 2 parts sociales numérotées de 105 à 106 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Monsieur Maurice JANIN, demeurant à PARIS (75020), 85 rue de la Plaine, né le 01/04/1934 à Macon (71), 3 parts sociales numérotées de 107 à 109 en contrepartie d'un apport de 12 900 € ;

Monsieur Thierry CHARRON, demeurant à ST GERMAIN EN LAYE (78100), 2 bis rue de la Rochejacquelein, né le 04/02/1962 à Epinay sur Seine (93), 4 parts sociales numérotées de 110 à 113 en contrepartie d'un apport de 17 200 € ;

Monsieur Jean-François TAPONIER, demeurant à PARIS (75009), 8 rue Paul Escudier, né le 23/03/1955 à St Julien en Genevois (74), 5 parts sociales numérotées de 114 à 118 en contrepartie d'un apport de 21 500 € ;

Madame Anne-Marie BINET, demeurant à CAEN (14000), 16 place Champlain, née le 23/11/1945 à Hottot (14), 2 parts sociales numérotées de 119 à 120 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Monsieur Eric BRASSEUR, demeurant à ALONNE (72700), 48 route de la Croix Georget te, né le 27/08/1960 à Mamers (72), 3 parts sociales numérotées de 121 à 123 en contrepartie d'un apport de 12 900 € ;

Monsieur Alain PARIS, demeurant à CHATEAUNEUF LES MARTIGUES (13220), 18 rue de la Savoie, né le 16/09/1950 à Saint Etienne (42), 4 parts sociales numérotées de 124 à 127 en contrepartie d'un apport de 17 200 € ;

Monsieur Jean-Luc MULLER, demeurant à METZ (57050), 159 route de Lorry, né le 17/06/1962 à Metz (57), 2 parts sociales numérotées de 128 à 129 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Madame Martine CHRISTOPHEL, demeurant à OBERHASLACH (67280), 22 rue du Noyer, née le 30/03/1951



à Strasbourg (67), 5 parts sociales numérotées de 130 à 134 en contrepartie d'un apport de 21 500 € ;

Monsieur Christian CARRUYER, demeurant à WESTREHM (62960), 63 rue d'Hesdin, né le 02/07/1962 à Bouvelinghem (62), 2 parts sociales numérotées de 135 à 136 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Madame Armelle LANGLASSE, demeurant à AUVERS LE HAMON (72300), 3 rue Pioger née le 28/08/1942 à St Nazaire (44), 2 parts sociales numérotées de 137 à 138 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Madame Laurence LARCHER, demeurant à OINVILLE SUR MONTCIENT (78250), 71 rue du Vexin, née le 07/01/1967 à Gôteborg (Suède), 9 parts sociales numérotées de 139 à 147 en contrepartie d'un apport de 38 700 € ;

Monsieur Dominique BAYLION, demeurant à OBERHAUSBERGER (67205), 8 rue Krimling, né le 08/06/1947 à Perpignan (66), 2 parts sociales numérotées de 148 à 149 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Monsieur Olivier THOMANN, demeurant à HOERDT (67720), 7 rue des pommiers, né le 01/01/1968 à Strasbourg (67), 2 parts sociales numérotées de 150 à 151 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Madame Maryvonne HEULARD, demeurant à COINCOURT (54370), Le Rouaux chemin de mon moulin, née le 06/05/1948 à Coincourt (54), 12 parts sociales numérotées de 152 à 163 en contrepartie d'un apport de 51 600 € ;

Monsieur Xavier DESSERT, demeurant à FLAUJAGUES (33350), 1 lieu-dit le Pontarit, né le 19/05/1954 à Xaint Medard (33), 6 parts sociales numérotées de 164 à 169 en contrepartie d'un apport de 25 800 € ;

Monsieur Marc BETHOUX, demeurant à LYON (69006), 116 rue de la tête d'or, né le 01/05/1964 à La Tronche (38), 2 parts sociales numérotées de 170 à 171 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Monsieur Jean-Marie GOUPIL, demeurant à CAEN (14000), 9 rue Robert Tournières, né le 11/02/1950 à Caen (14), 2 parts sociales numérotées de 172 à 173 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Monsieur Dominique TESNIERES, demeurant à OISSEL (76350), 18 rue Gustave Coubet, né le 08/08/1959 à Rouen (76), 2 parts sociales numérotées de 174 à 175 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Monsieur Jean-François BERGER, demeurant à GUERET (25000), 69 rue de Pommeil, né le 05/01/1969 à Orsay (91), 2 parts sociales numérotées de 176 à 177 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;

Les parts ainsi souscrites sont en application de l'article L214-86 du CMF, inaliénables pendant 3 ans.

Les associés fondateurs ont versé en sus, au titre de la recherche des immeubles, une prime d'émission de 150 € pour chaque part souscrite et intégralement libérée destinée à couvrir les frais notamment de sélection et de suivi des opérations de restauration immobilière et d'augmentation du capital de la société.

- **Capital social statutaire**

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à vingt millions trois mille six cents euros (20 003 600 €).

Les associés fondateurs autorisent la société de gestion à :

- augmenter le capital, dans la limite d'un montant maximal de vingt millions trois mille six cents euros (20 003 600 €).

  La clôture de période de souscription, initialement fixée au 31 décembre 2020 lors de la constitution de la société, est fixée au 31 décembre 2021 conformément aux résolutions adoptées lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 29 décembre 2020.

  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 n°7 ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

- et à constater ladite augmentation de capital et faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

À 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.

Seuls les nouveaux associés, bénéficieront de la garantie bancaire prévue par l'article L214-86 du CMF, les associés fondateurs ayant renoncé lors de la constitution de la société au bénéfice de cette garantie.

Conformément à l'article L214-86 du code monétaire et financier, les parts détenues par les associés fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

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 d'un nouvel associé que pour un minimum de deux parts. Ce même minimum s'applique aux associés lors des augmentations de capital successives auxquelles ils ne sont cependant pas tenus de participer.

Aucune souscription de parts de Renovalys n°7 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'AMF.

- **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 société de gestion et notifié à l'AMF.

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 L214-93 du CMF pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

- **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 €.

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.

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.

En conséquence, les souscripteurs doivent verser la totalité de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante. À 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

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.

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.



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.

Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associes 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 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.

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

Conformément à l'article L214-89 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 L214 93 du CMF, 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'AMF. 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'AMF un mois avant la date de la tenue de l'assemblée

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.

À 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.

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.

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 person 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'AMF pour la gestion immobilière (agrément 18000011) depuis le 29 juin 2018.

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'AMF.

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, intervenant s, 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 agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 ci-dessus ;
- elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la société ;
- elle 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 L214-115 du CMF ;



• 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 toute les 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 dro its, 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

16.1 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, frais de dépositaire, etc.

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.

16.2 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 collecte des capitaux, ainsi que de l'exécution des programmes d'investissement.

À ce titre la société de gestion percevra un forfait de 11 % 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 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C61°e du CGI) soit 450 euros ;
- les frais de recherche des investissements, les 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'exécution des frais de recherche des investissements, à hauteur de 1,667 % HT, soit 2 % TTC (au taux de



TVA en vigueur) soit 100 euros.

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

2° 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 m1ss1ons incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, 10 % hors taxes (soit 12 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de 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 jusqu'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 2019. Par la suite, la rémunération de la société de gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

3° Une commission de cession pour toute cession de part 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 180 € 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.

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 - CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Article 18 – Conseil de surveillance

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 à dix membres 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. Là où 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.

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 étant précisé que ce dernier peut être un membre de la société de gestion.

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. Les convocations sont adressées par tout moyen y compris par voie électronique.

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.

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.

Responsabilité

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

Indemnisation

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.

L'indemnisation éventuelle du conseil de surveillance est fixée par l'assemblée générale des associés, à charge pour le conseil de la répartir entre ses membres.

Article 19 - Commissaires aux comptes

Un commissaire aux comptes est nommé 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.

Son mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Il est toujours rééligible.

Le commissaire aux comptes certifie 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.

Il a 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. Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

À cet effet, il peut à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'il estimerait nécessaire.

Il est convoqué par la société de gestion lors de l'arrêté des comptes de chaque exercice ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Ses honoraires sont à la charge de la société et sont fixés conformément aux dispositions de la



réglementation en vigueur.

Il fait rapport à l'assemblée générale des associés.

TITRE 5 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 20 – Assemblées générales

L'assemblée générale représente l'universalité des associes 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.

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 accepter de l'être par voie 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. À 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.

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.

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 nom, prénoms 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 pro cès-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 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 L214-106 du CMF.

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, toute fois, 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 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.

Article 23 – Consultation écrite des associés

Des décisions collectives peuvent être prises par les associes 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.

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.

Article 24 – Information des associés

La société peut avoir recours à des moyens de communication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite société, à condition que la société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés, et ce conformément à l'article R214-137 du CMF.

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 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.

À 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 RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Article 25 – Exercice social

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

Le premier exercice social aura une durée inférieure à 12 mois et se terminera le 31 décembre 2019.

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 L214- 109 et R214-157- I du CMF, 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 ».

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.

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 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 dans une fourchette allant de 1 à 5 % du montant des loyers potentiels à compter de la 5ème année. Des provisions exceptionnelles peuvent également être dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

Article 28 – Répartition des résultats

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

- pour les années civiles 2019, 2020 et 2021, ce résultat sera affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année de la souscription et ce 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 suivantes, le résultat sera affecté proportionnelle aux droits des associés dans la société.

Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septies 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.

À 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 – ÉLECTION DE DOMICILE, CONTESTATIONS

Article 30 – Élection de domicile

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

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.

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.

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.

À 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.

À 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 par l'assemblée générale constitutive 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 2021 :

- M. Lionel BANNELIER
- M. Robert BOURREAU
- M. Thierry CHARRON
- Mme Martine CHRISTOPHEL
- M. Olivier GOBIN
- Mme Maryvonne HEULARD
- M. Maurice JANIN
- M. Jean-Claude LEFEVRE
- M. Michel ROUSSILHE
- Mme Isabelle ROUX CHENU



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

Est nommé par l'assemblée générale constitutive, en qualité de premier commissaire aux comptes de la société pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

MAZARS, 61 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 784 824 153, représentée par Monsieur Baptiste KALASZ.

Article 33 - Nomination du premier expert externe en évaluation

Est nommé par l'assemblée générale constitutive, sur proposition de la société de gestion, en qualité de premier expert externe en évaluation de la société pour une durée de cinq années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

VIF Expertise, 120 avenue du général Leclerc 75014 Paris, SARL au capital de 38 125 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 412 534 026.

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.

Le dépositaire est CACEIS BANK France, 1-3 Place Valhubert, 75013 Paris.

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.

ADVENIS
Real Estate
Investment Management



Advenis Real Estate Investment Management
52 rue de Bassano – 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34

www.advenis-reim.com

Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 € / RCS Paris 833 409 899
Visa AMF Renovalys n°7 n°19-21 du 10 septembre 2019
Dépositaire : CACEIS Bank

Novembre 2021