Iroko Atlas
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Au capital minimum de 765.000 euros
Siège Social : 4 rue de la Pompe, 75116 Paris
939 006 417 RCS Paris

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°25-10 du 24 juin 2025

(la « **Société** »)

STATUTS EN DATE DU 24 OCTOBRE 2025

Certifié conforme.

Le Gérant et Société de Gestion
Iroko



31/10/2025

Par : Le Président
Nom : Gautier Delabrousse-Mayoux
Dûment habilité

Table des matières

ARTICLE 1 - FORME 4
ARTICLE 2 – OBJET SOCIAL 4
ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE 5
ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL 5
ARTICLE 5 – DUREE 6
ARTICLE 6 – APPORTS 6
ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL 7
ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL 8
ARTICLE 9 – MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL 11
ARTICLE 10 – REPRESENTATION DES PARTS 11
ARTICLE 11 – DROITS ET RESPONSABILITE DES ASSOCIES 11
ARTICLE 12 – CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS 12
ARTICLE 13 – RETRAIT D'UN ASSOCIE 14
ARTICLE 14 – DECES, DISSOLUTION, FAILLITE, INCAPACITE D'UN ASSOCIE 14
ARTICLE 15 – GESTION 15
ARTICLE 16 – CONSEIL DE SURVEILLANCE 22
ARTICLE 17 – DECISIONS COLLECTIVES D'ASSOCIES 25
ARTICLE 18 – COMMISSAIRES AUX COMPTES 32
ARTICLE 19 – DEPOSITAIRE 32
ARTICLE 20 – EVALUATION DES ACTIFS DE LA SOCIETE 33
ARTICLE 21 – EXERCICE SOCIAL 33
ARTICLE 22 – COMPTES - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES 33

ARTICLE 23 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS 34

ARTICLE 24 – NOTE D'INFORMATION.....34

ARTICLE 25 – FUSION, PROROGATION, DISSOLUTION, LIQUIDATION 35

ARTICLE 26 – CONTESTATIONS.....36

Les termes commençant par une majuscule renvoient aux définitions contenues dans les présents statuts (les « **Statuts** ») ou dans la note d'information de la Société (la « **Note d'Information** »).

* * * *
* *
*

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Société est constituée entre les Associés Fondateurs (tel que ce terme est défini à l'article 6 ci-dessous) et toutes autres personnes ultérieures qui viendraient à acquérir et à conserver la qualité d'associé (ensemble les « **Associés** ») aux fins d'investir conformément à sa politique d'investissement telle que définie dans la Note d'Information en section 2. de l'introduction (la « **Politique d'Investissement** »).

La Société constitue un fonds d'investissement alternatif dit « FIA » tel que défini à l'article L.214-24 du Code monétaire et financier (« **CMF** »), dont la société de gestion est Iroko.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

TITRE I : FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE SOCIAL – DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est constitué entre les propriétaires des parts sociales, ci-après créées, et de celles qui pourront l'être ultérieurement (les « **Parts** » et individuellement une « **Part** »), une Société Civile de Placement Immobilier (« **SCPI** ») à capital variable.

La Société est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les article L214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8 et R.214-130 à R.214-160 du CMF, les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, les articles 422-189 à 422-236 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** »), fixant le régime applicables aux SCPI à capital variable autorisées à faire une offre au public, ainsi que tous textes subséquents, les Statuts et la Note d'Information tels qu'éventuellement modifiés.

La Société ne peut pas émettre de titres négociables.

ARTICLE 2 – OBJET SOCIAL

La Société a pour objet dans l'Espace économique européen (EEE), au Royaume-Uni, en Suisse et, sur opportunités, aux Etats-Unis d'Amérique et au Canada, la construction d'un portefeuille d'actifs par le biais de l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location. Elle peut également porter sur l'acquisition et la gestion d'immeubles que la Société fait construire exclusivement en vue de leur location.

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

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

La Société peut, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

A titre accessoire, la Société a également pout objet toutes opérations civiles, financières et immobilières, en ce inclus la souscription, l'acquisition ou la cession d'instruments financiers ou de parts sociales (ou d'instruments équivalents étrangers), la capacité d'octroyer des prêts d'associés ou des avances en compte courant, la capacité de consentir toute sûreté réelle ou personnelle, notamment sur ses actifs, la capacité de s'endetter, ou de souscrire à des instruments financiers de couverture du risque de taux et/ou du risque de change (à l'exclusion de tout autre instrument financier dérivé ou à terme), toutes opérations de change au comptant en monnaie scripturale aux cours applicables au jour de conversion, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet décrit et susceptibles d'en favoriser la réalisation.

Le respect de l'objet social intervient par ailleurs en conformité avec la Politique d'Investissement définie dans la Note d'Information.

ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La dénomination de la Société est :

« **Iroko Atlas** »

La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Elle doit toujours être précédée ou suivie de manière lisible, des mots « Société Civile de Placement Immobilier à capital variable » ou « SCPI à capital variable », suivis de l'indication du capital social minimum et du numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social de la Société est fixé au :

4, rue de la Pompe, 75116 Paris

Le siège social pourra être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements limitrophes par simple décision de la Société de Gestion et partout ailleurs par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée suivant décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

TITRE II : CAPITAL SOCIAL – PARTS

ARTICLE 6 – APPORTS

Le capital social initial, constitué sans qu'il ait été fait offre au public des apports en numéraire effectués par les associés fondateurs (« **Associés Fondateurs** ») et entièrement libérés, s'élève à sept-cent-soixante-cinq-mille (765.000) euros de valeur nominale et cent-soixante-trois-mille-deux-cent (163.200) euros de prime d'émission soit cinq-mille-cent (5.100) parts sociales (les « **Parts** » et individuellement une « **Part** ») attribuées aux Associés Fondateurs en représentations de leurs apports, à savoir :

- la société BVC1 a apporté une somme totale de six-cent-soixante-cinq-mille-huit-cent-cinquante (665.850) euros de valeur nominale et cent-quarante-deux-mille-quarante-huit (142.048) euros de prime d'émission, correspondant à quatre-mille-quatre-cent-trente-neuf (4.439) parts, portant les numéros 1 à 4.439, de cent-cinquante (150) euros de valeur nominale et trente-deux (32) euros de prime d'émission ;
- la société Maxton a apporté une somme totale de quatre-vingt-dix-huit-mille-quatre-cent (98.400) euros de valeur nominale et vingt-mille-neuf-cent-quatre-vingt-douze (20.992) euros de prime d'émission, correspondant à six-cent-cinquante-six (656) parts, portant les numéros 4.440 à 5.095, de cent-cinquante (150) euros de valeur nominale et trente-deux (32) euros de prime d'émission ;
- la société Rei Ceset a apporté une somme totale de cent-cinquante (150) euros de valeur nominale et trente-deux (32) euros de prime d'émission, correspondant à une (1) part, portant le numéro 5.096, de cent-cinquante (150) euros de valeur nominale et trente-deux (32) euros de prime d'émission ;
- Madame Marion Bertrand a apporté une somme totale de cent-cinquante (150) euros de valeur nominale et trente-deux (32) euros de prime d'émission, correspondant à une (1) part, portant le numéro 5.097, de cent-cinquante (150) euros de valeur nominale et trente-deux (32) euros de prime d'émission ;
- Monsieur Raphaël Bouhnik a apporté une somme totale de cent-cinquante (150) euros de valeur nominale et trente-deux (32) euros de prime d'émission, correspondant à une (1) part, portant le numéro 5.098, de cent-cinquante (150) euros de valeur nominale et trente-deux (32) euros de prime d'émission ;
- Monsieur Guillaume Debats a apporté une somme totale de cent-cinquante (150) euros de valeur nominale et trente-deux (32) euros de prime d'émission, correspondant à une (1) part, portant le numéro 5.099, de cent-cinquante (150) euros de valeur nominale et trente-deux (32) euros de prime d'émission ; et
- Monsieur Julien Roustan a apporté une somme totale de cent-cinquante (150) euros de valeur nominale et trente-deux (32) euros de prime d'émission, correspondant à une (1) part, portant

le numéro 5.100, de cent-cinquante (150) euros de valeur nominale et trente-deux (32) euros de prime d'émission.

La libération de ces sommes a été constatée par une décision du Gérant.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

7.1 Capital social initial

Le capital social initial, constitué des apports mentionnés à l'Article 6, est fixé à la somme de sept-cent-soixante-cinq-mille (765.000) euros, divisé en cinq-mille-cent (5.100) Parts ordinaires de cent cinquante (150) euros de valeur nominale, numérotées de 1 à 5.100, attribuées aux Associés en représentation de leurs apports respectifs.

Total égal au nombre de Parts composant le capital social : cinq-mille-cent (5.100) Parts.

Les Associés Fondateurs ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de trente-deux (32) euros sur chaque part souscrite et intégralement libérée, soit un apport d'origine, prime d'émission incluse, s'élevant à neuf-cent-vingt-huit-mille-deux-cents (928.200) euros dont cent-soixante-trois-mille-deux-cents (163.200) euros de prime d'émission. Les Associés Fondateurs ont intégralement libéré les Parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par le Dépositaire.

Ces Parts des Associés Fondateurs sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois (3) années à compter de la délivrance du visa de l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-86 du CMF.

7.2 Capital social maximum

Le capital social maximum s'élève à cent millions (100.000.000) d'euros.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues par la Société de Gestion dans les conditions de l'Article 8.1.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

7.3 Capital social minimum

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social de la Société en dessous de sept-cent-soixante-cinq-mille (765.000) euros, qui représente le capital social minimum.

7.4 Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital qui est effectivement souscrite par les Associés au cours de la vie sociale de la Société.

7.5 **Catégories de Parts**

La Société se réserve la possibilité d'émettre, dans les conditions précisées dans la Note d'Information et conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, des Parts de catégories différentes. Ces Parts pourront être créées à l'initiative de la Société de Gestion lors d'une augmentation de capital ou avec l'accord des Associés porteurs des Parts à convertir concernées par conversion de Parts ordinaires existantes ou de Parts de catégorie existantes distinctes. La modification corrélative de la Note d'Information et des Statuts relèvera de la compétence de la Société de Gestion.

Les caractéristiques des différentes catégories de Parts et leurs conditions d'accès sont précisées dans la Note d'Information.

ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL

En application des dispositions des articles L.231-1 à L.231-8 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, le capital social est susceptible (i) d'augmentation par des versements successifs des Associés ou l'admission de nouveaux Associés et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués, dans la limite du capital maximum autorisé et du capital minimum autorisé.

Les variations de capital qui interviennent dans les limites du capital social minimum et du capital social maximum autorisés n'entrainent pas de modification statutaire et ne sont pas assujetties aux formalités de dépôt et de publicité.

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Les conditions de souscription, d'émission et de libération des Parts sont précisées ci-après et dans la Note d'Information.

8.1 **Augmentation de capital social**

Le capital social peut être augmenté, par la Société de Gestion, par émission de Parts nouvelles, dans les termes et conditions de la Note d'Information, et dans la limite du capital maximum prévu à l'Article 7.2 des Statuts.

Aucune souscription de Parts de la Société ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par la « Rule 902 » de la « Regulation S » définie au titre du « Securities Act of 1933 » des Etats-Unis d'Amérique. Toute demande de souscription de Parts de la Société doit recueillir l'agrément de cette dernière, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion. Cet agrément résultera soit d'une notification par lettre recommandée avec accusé de réception, soit du défaut de réponse dans un délai de huit (8) jours à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

Il ne peut être procédé à l'augmentation du capital que si le capital initial est entièrement libéré et que les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs, ainsi le cas échéant que toutes

les offres de cession de Parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix, majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs, sont satisfaites.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-116 du CMF, le capital social statutaire maximum fixé à cent millions (100.000.000) d'euros sera souscrit par offre au public à concurrence de 15 % au moins, soit quinze millions (15.000.000) d'euros, dans le délai imparti d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

8.2 Modalités de souscription des Parts

Toute souscription de Part devra être réalisée dans les conditions du présent Article et de la Note d'Information.

Les souscriptions seront effectuées en numéraire.

Les Parts représentatives d'apports en numéraire devront être libérées intégralement à la souscription.

Les souscriptions seront matérialisées par un Bulletin de Souscription, adressé à la Société de Gestion complété et signé, accompagné du paiement du montant de la souscription et de toutes pièces justificatives exigées par le Bulletin de Souscription ou la Société de Gestion, tel que précisé par la Note d'Information.

Les Parts nouvelles ne seront assimilées aux Parts anciennes et ne jouiront des mêmes droits qu'à compter de la prise d'effet de leur souscription et à condition que celles-ci aient été agréées par la Société de Gestion dans les conditions prévues par les présents Statuts et la Note d'Information et que le souscripteur ait libéré les fonds correspondants.

8.2.1 Prix de souscription des Parts

L'émission de Parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine ;
- assurer l'égalité entre les nouveaux et les anciens Associés.

La Société de Gestion fixe le montant de cette prime d'émission qui inclut une commission de souscription.

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.

8.2.2 **Réalisation des augmentations**

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour mener à bonne fin l'augmentation de capital et en constater la réalisation. Aucune augmentation de capital ne peut être constatée par la Société de Gestion si elle a pour effet de porter le capital social souscrit à un montant supérieur au montant du capital maximum autorisé visé à l'Article 7.2.

Chaque année, dans le cadre de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, la Société de Gestion constatera le montant du capital social effectif le jour de la clôture de cet exercice.

8.2.3 **Diminution du capital social**

Le capital social peut être diminué par la reprise des apports effectués par les Associés qui se retirent partiellement ou totalement de la Société réalisée dans les conditions du présent Article et de la Note d'Information.

Les reprises d'apports, de quelque nature que ce soit, donnent lieu à un remboursement en numéraire.

Les Parts remboursées sont annulées. Un même Associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un Associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les conditions de retrait des Associés sont précisées dans le Chapitre 2 de la Note d'Information de la Société.

Le capital social de la Société ne pourra pas diminuer du fait des retraits lorsque les demandes de retrait seront exécutées en contrepartie d'une souscription correspondante. Le capital pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de retrait seront effectuées à partir du fonds de remboursement, s'il en existe un, dans la limite de la dotation effective de celui-ci et dans les conditions prévues dans la Note d'Information.

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure au plus élevé des trois montants suivants :
- 10 % du capital social initial tel que décrit à l'Article 7.1 ;
- 90% du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale ; ou
- le capital minimum visé à l'Article 7.3.

8.2.4 **Fonds de remboursement**

L'Assemblée Générale Ordinaire des Associés peut décider de la création et de la dotation, d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des Parts.

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

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des Associés dans les conditions décrites en section 2.1.1. de la Note d'Information.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale Ordinaire des Associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorités des Marchés Financiers.

ARTICLE 9 – MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Nonobstant la clause de variabilité du capital prévue à l'Article 8 des Statuts, le capital social de la Société peut être augmenté ou réduit par décisions des Associés dans les conditions prévues par la loi et les présents Statuts.

Le montant du capital social maximum pourra être modifié par décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le montant du capital social minimum pourra être modifié, sans pouvoir descendre en dessous de 765.000 €, par décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

ARTICLE 10 – REPRESENTATION DES PARTS

Les Parts sont nominatives et ne peuvent en aucun cas être représentées par un titre négociable.

La propriété d'une Part résulte seulement des Statuts, des actes qui pourraient les modifier, ainsi que des cessions de Parts qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et enregistrées.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des Associés. A chaque Associé qui en fait la demande, il est délivrée une attestation de son inscription sur le registre des Associés.

ARTICLE 11 – DROITS ET RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Chaque Part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de Parts existantes, selon la catégorie considérée et les droits et obligations qui y sont attachées. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

11.1 Responsabilité des Associés

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie en justice. Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du CMF, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

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

L'Associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les Associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du Code de commerce.

11.2 **Droits des Associés**

Chaque Part donne droit à une voix pour toute décision collective des Associés, quelle que soit la catégorie de Parts. Les droits et obligations attachés à chaque Part la suivent dans quelques mains qu'elle passe.

La propriété d'une Part emporte de plein droit adhésion aux présents Statuts et aux décisions régulièrement prises par les Associés.

11.3 **Indivisibilité des Parts**

Chaque Part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de faire désigner en justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires indivis.

Si une Part est grevée d'usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Par ailleurs, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, pour les décisions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire, et à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

La Société sera valablement libérée du paiement des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de SCPI par le versement aux nus-propriétaires. Les usufruitiers et les nus-propriétaires font leur affaire de toutes répartitions contraires convenues entre eux sans que celles-ci ne soient opposables à la Société.

ARTICLE 12 – CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS

12.1 **Forme de la cession ou de la transmission**

La cession de Parts doit être constatée par écrit.

A peine de nullité, toute cession de Parts donne lieu à une inscription par la Société de Gestion sur le registre des Associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil.

Aucune cession de Parts, qu'elle soit directe ou indirecte, volontaire ou involontaire, ne sera valable si celle-ci entraîne une violation des Statuts, de la Note d'Information, des lois ou de toute autre réglementation applicable.

12.2 Agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession à un conjoint, un ascendant ou un descendant, la cession de Parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté à l'Associé cédant par la Société de Gestion elle-même.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses Parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de Parts dont la cession est envisagée et le prix offert (la « **Lettre de Notification** »). Dans les deux (2) mois de la réception de la Lettre de Notification complète (le « **Délai d'Agrément** »), la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé cédant par courrier électronique. La Société de Gestion sera en droit de demander dans ce Délai d'Agrément tout document qu'elle estimera nécessaire notamment pour lui permettre de satisfaire aux obligations règlementaires qui lui incombent au titre notamment de la gestion du portefeuille de la Société.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée. Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le Délai d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme acquis.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les Parts par un Associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, directement par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des Parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

12.3 Nantissement des Parts – Vente forcée – Substitution

Les Parts peuvent faire l'objet d'un nantissement. Le projet de nantissement doit être notifié à la Société et fait l'objet de l'agrément par la Société de Gestion dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 12.2 ci-dessus.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de Parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des Parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2346 du Code civil, à moins que la Société de Gestion ne préfère, après la cession, faire racheter sans délai les Parts par la Société, en vue de réduire son capital.

12.4 **Nullité des cessions**

Toute cession de Parts effectuée en violation des dispositions du présent Article est nulle et de nul effet.

ARTICLE 13 – RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sous réserve du respect des stipulations des Statuts et de la Note d'Information, et notamment des mécanismes de blocage des rachats précisés dans la Note d'Information, chaque Associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société sans motif en adressant une demande de rachat à la Société de Gestion.

ARTICLE 14 – DECES, DISSOLUTION, FAILLITE, INCAPACITE D'UN ASSOCIE

14.1 **Décès**

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier auprès de la Société de leurs qualités par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion dans un délai de six (6) mois de la disparition de l'Associé concerné.

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

14.2 **Dissolution**

La Société n'est pas dissoute par la fusion, scission ou dissolution entraînant la disparition d'un Associé. Elle continue entre les Associés qui subsistent.

En cas de transformation d'un Associé entraînant une disparition de sa personnalité morale (par voie de scission et/ou fusion-absorption notamment), le transfert des Parts dudit Associé à toute autre entité est soumis à l'agrément de la Société de Gestion conformément à l'Article 12.2 des Statuts.

Les entités ayants-droits desdites Parts doivent, dans les trois (3) mois de la disparition de l'Associé concerné, justifier de leur qualité auprès de la Société par tout moyen exigé par la Société de Gestion afin d'établir leur qualité.

En cas de refus d'agrément, les Parts ayant appartenu à l'Associé disparu sont annulées et remboursées aux entités ayants-droits concernées, à moins que, sur décision unanime des Associés survivants concernés, elles n'aient été acquises à l'amiable soit par ceux-ci, soit par toute autre personne agréée par la Société de Gestion.

La valeur des Parts est fixée à l'amiable au jour de la disparition de l'Associé ou à défaut d'accord par expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Lorsqu'elle doit rembourser la valeur des Parts de l'Associé disparu, la Société dispose d'un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la date d'acceptation amiable du prix ou de la notification du rapport de l'expert pour effectuer ce remboursement auprès des ayants-droits.

14.3 **Faillite ou incapacité**

En cas de faillite personnelle, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires, ou de liquidation amiable frappant l'un des Associés, la Société continuera entre les autres Associés.

La valeur des droits à rembourser à l'Associé qui perd cette qualité est déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 15 – GESTION

La Société est gérée et administrée par une société de gestion, constituée dans les conditions prévues par la loi et agréée par l'AMF.

La société Iroko, société par actions simplifiée au capital de 637.801,60 euros, ayant son siège social 4 rue de la Pompe, 75116 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 883 362 113, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-20000014, est désignée comme société de gestion de la Société (la « **Société de Gestion** ») pour la durée de la Société.

Le représentant de la Société de Gestion est son président.

15.1 **Fin des fonctions de la Société de Gestion**

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa faillite, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa démission ou sa révocation, ou le retrait d'agrément de l'AMF.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions pour quelques motifs que ce soit, la Société serait administrée par une société de gestion agréée par l'AMF, nommée en Assemblée Générale Ordinaire dans les conditions prévues à l'Article 17 et convoquée dans les délais les plus rapides soit par le Conseil de Surveillance soit par la Société de Gestion démissionnaire.

Conformément à l'article L.214-98 du CMF, la Société de Gestion, quelles que soient les modalités de sa désignation, peut être révoquée par l'Assemblée Générale à la majorité des voix dont disposent des Associés présents et représentés. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

En outre, la Société de Gestion est révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout Associé.

Dans le cas où les Associés décident de transférer la gestion de la Société à une nouvelle société de gestion (la « **Nouvelle Société de Gestion** ») conformément aux dispositions susvisées, alors :

- la Nouvelle Société de Gestion devra être une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, disposant d'un programme d'activité l'autorisant à gérer des FIA tels que la Société ;

- le Dépositaire devra donner son accord au transfert de la gestion de la Société à la Nouvelle Société de Gestion ;

- la Nouvelle Société de Gestion devra accepter d'adhérer aux Statuts, à la Note d'Information, ainsi qu'à tous les accords conclus antérieurement entre les Associés et la Société de Gestion ;

- la rémunération cessera d'être due à la Société de Gestion à compter de la date de transfert effectif de la gestion à Nouvelle Société de Gestion ; et

- il sera mis fin à la convention de mise à disposition du siège social conclue entre la Société et la Société de Gestion partante.

La Société de Gestion devra pleinement coopérer avec la Nouvelle Société de Gestion pendant une durée maximum de six (6) mois à compter de la prise d'effet de la nomination de la Nouvelle Société de Gestion, afin d'assurer de manière appropriée le transfert de la gestion de la Société à cette Nouvelle Société de Gestion. La Société de Gestion continuera de toucher sa rémunération, *prorata temporis*, durant toute la période de réversibilité.

15.2 **Rémunération de la Société de Gestion**

La Société de Gestion a droit à une rémunération telle que fixée au Chapitre 3 de la Note d'Information, comme suit :

15.2.1 Commission de souscription

Il n'y a pas de commission de souscription due au titre de la souscription des Parts.

15.2.2 Commission de gestion

La commission de gestion est versée par la Société et est fixée comme suit :

- 12% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 14,4 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés par la Société concernant les actifs localisés dans la zone Euro ; et

- 14% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 16,8% TTC pour un taux de TVA de 20%) des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés par la Société concernant les actifs localisés hors de la zone Euro.

Cette commission de gestion rémunère la Société de Gestion pour la gestion et l'administration de la Société (*fund management*), la gestion de ses biens sociaux

(*asset management*), ainsi que la gestion de sa trésorerie et la répartition des bénéfices.

Les prestations de *fund management* couvrent notamment :

- l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la Société,
- l'allocation des souscriptions entre la poche d'actifs immobiliers et les liquidités (y compris le placement de la trésorerie),
- la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers,
- la stratégie de couverture de taux et de change,
- l'établissement du rapport annuel de gestion et des bulletins d'informations périodiques,
- la gestion des souscriptions et des retraits etc.

Les prestations d'asset management permettent d'optimiser la valorisation de l'actif et couvrent notamment :

- la définition de la stratégie d'acquisition, de cession et de location,
- la supervision de la gestion locative des actifs effectuée par les gestionnaires d'actifs immobiliers (*property managers*) (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres ou autres, retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles)
- la supervision de la commercialisation et la relation avec les courtiers, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état) et
- la définition du plan pluriannuel de travaux, la modélisation des plans d'affaires, le suivi de la performance des actifs et les relations avec les gérants d'actifs immobiliers (*property managers*).

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

Une partie de cette commission pourra être reversée à tout prestataire sur lequel la Société de Gestion pourra s'appuyer pour l'administration de la Société et la gestion de son patrimoine et de sa trésorerie.

Une quote-part de la commission de gestion peut servir à rémunérer les intermédiaires chargés de la distribution des parts de la Société dans les conditions prévues par les conventions signées entre la Société de Gestion et ces intermédiaires et en application de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, la Société règle directement tous les autres frais sans exception tel que listés à la Note d'Information.

15.2.3 Commission sur retrait, cession ou mutation de Parts

Pour les retraits, cessions ou mutations de Parts détenues depuis moins de cinq (5) ans, la Société de Gestion percevra une commission de 5% HT (soit 6% TTC) du prix total des Parts concernées par le retrait, la cession ou la mutation.

En cas de retrait, le montant de la commission sera prélevé directement sur la somme remboursée à l'Associé concerné.

En cas de cession ou de mutation, la commission est à la charge de l'Associé récipiendaire des Parts concernées, qu'il soit cessionnaire, donataire ou ayant droit bénéficiaire de l'Associé qui dispose de ses Parts.

Conformément à l'article 726, I-2° du Code général des impôts, un droit d'enregistrement s'applique aux cessions directes intervenant sur le marché secondaire au taux actuel de 5%.

Ces droits d'enregistrement sont à payer au Trésor Public avant transmission de l'acte de cession à la Société de Gestion.

15.2.4 Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

La société de gestion percevra une commission d'acquisition d'actifs immobilier d'un montant maximum de 4% HT (soit 4,8% TTC) :

- du prix d'acquisition (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) directement ou indirectement par la SCPI ;

- ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises par la SCPI.

La commission d'acquisition d'actifs immobiliers couvre notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissements réalisées par la société de gestion pour le compte de la SCPI.

Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la société de gestion, et prélevée par la société de gestion à la date de l'acquisition de l'immeuble.

- Une commission de cession d'actifs immobiliers sera prélevée par la Société de Gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value. La commission sera égale à 4,16 % HT (soit 5% TTC) de la différence entre le prix de cession net

vendeur et le prix d'acquisition immobilisé. Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

15.2.5 Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

La Société de Gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 5% HT (6 % TTC) maximum du montant des travaux suivis directement par la Société de Gestion.

15.2.6 Commissions de courtage / agent immobilier

Dans le cas, où il n'y a pas d'intermédiaire à la vente ou à l'achat d'un actif immobilier de la Société (qu'il s'agisse d'honoraires côté acquéreur ou côté vendeur), et que ce travail a été réalisé par la Société de Gestion, celle-ci pourra facturer une commission de courtage égale à maximum à 5% HT (soit 6% TTC) du prix total d'acquisition de l'actif concerné hors droits de la transaction réalisée.

La prise en charge de frais supplémentaires autres que ceux listé dans la Note d'Information, devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés, pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de signature des présents Statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale Ordinaire devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du CMF.

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

15.3 Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

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

La Société de Gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative) les pouvoirs suivants :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- préparer et organiser la variabilité du capital dans les conditions fixées par les Articles 7 et 8 des Statuts,
- rechercher les Associés nouveaux, commercialiser les Parts ou mandater tout prestataire de services d'investissement à cette fin. A cet effet, elle obtient tout agrément ou visa nécessaire de la part de l'AMF ou tout autre autorité de supervision compétente,
- agréer les Associés nouveaux, dans les conditions des articles 8.1 et 12.2 des Statuts,

- autoriser le nantissement des Parts,

- passer tous marchés, traités et contrats,

- procéder à toutes résiliations avec ou sans indemnités,

- assurer la gestion des biens de la Société et notamment acquérir et céder tout immeuble ou droits immobiliers ou parts de filiales immobilières dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,

- veiller à la bonne réalisation des programmes d'investissement,

- élire domicile partout où besoin sera en France, et ainsi créer et installer des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avérera nécessaire en France pour l'exécution de son mandat,

- garantir la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des Parts de la Société,

- proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la Société conformément à l'article L. 214-93 du CMF, la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée, dont l'inscription d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF,

- proposer à l'Assemblée Générale la création et la dotation du fonds de remboursement visé à l'Article 8.2.4 des présents Statuts ;

- consentir tous baux, conventions d'occupation, cessions desdits baux et sous-locations, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,

- contracter toutes assurances, aux conditions qu'elle avisera,

- exercer toutes actions judiciaires ou extra-judiciaires, tant en demande qu'en défense,

- fixer les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectuer des approvisionnements de toutes sortes ;

- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux après s'être assurée que les travaux sont conformes aux règles d'urbanismes et de construction applicables et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,

- faire ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres, tous comptes courants postaux et les faire fonctionner,

- nommer et révoquer tout employé de la Société, fixer leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait ;

- proposer le Dépositaire et l'expert en évaluation externe à l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés,

- arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales Ordinaires des Associés,

- convoquer et présider les Assemblées Générales des Associés qu'elle convoque, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions,

- administrer le cas échéant les filiales dans lesquelles la Société détient une participation et les représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ou tous organismes,

- donner les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, créer, signer, accepter, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procéder à la gestion de la trésorerie de la Société,

- faire et recevoir toute la correspondance de la Société, se faire remettre tous objets, lettres, caisses, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, et se faire remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste, etc.,

- consentir sur les actifs de la Société des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de l'activité de cette dernière dans des limites et conditions fixées par les textes applicables,

- consentir, dans des limites et conditions fixées par les textes applicables, des avances en compte courant aux sociétés de personnes et aux SCPI dont la Société détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital, et

- décider la répartition de tous acomptes sur dividende.

La Société de Gestion peut contracter des emprunts au nom de la société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un seuil maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La Société de Gestion ne contracte, en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat. La Société de Gestion doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La Société de Gestion ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

15.4 Délégation de pouvoirs et signature sociale

La signature sociale appartient à la Société de Gestion.

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans les limites fixées par la réglementation applicable et les Statuts. Dans ce cas, elle peut partager avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque se considérer comme préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société ou de ses Associés.

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

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société à condition toutefois qu'il s'agisse d'opérations entrant dans le cadre de l'objet social, soient en conformité avec la Politique d'Investissement définie dans la Note d'Information et sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.

ARTICLE 16 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

16.1 Nomination - Composition

Il est institué un conseil de surveillance (le « **Conseil de Surveillance** ») chargé d'assister la Société de Gestion.

Ce Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres au moins, et douze (12) au plus, pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non fondateurs. Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance. L'appel à candidature et la date de clôture à compter de laquelle les demandes de candidatures ne seront plus prises en compte par la société de gestion, sont communiqués par courrier électronique ou lettre recommandée avec accusé de réception aux Associés.

La liste de 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. En cas

de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de Parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de Parts, le candidat le plus âgé.

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents aux Assemblées Générales et les votes par correspondance. La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'Assemblée Générale.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'AMF, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les Associés Fondateurs.

Si par suite de vacance, décès, démission ou tout autre cause d'empêchement sérieuse, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à sept (7), le Conseil de Surveillance peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de Surveillance sont soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeurent pas moins valables. Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de cinq (5) mandats de membre de Conseil de Surveillance de SCPI. L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de conseil de surveillance qu'il occupe dans d'autres SCPI.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent démissionner à tout moment et être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

16.2 **Organisation – Réunions et délibérations**

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, nommés à la majorité absolue des votes émis. Le Conseil de Surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés. En cas d'absence du président, le vice-président, s'il en existe un, assumera ses fonctions ou, à défaut, le Conseil de Surveillance désignera pour la séance concernée celui de ses membres qui remplira les fonctions du président.

Le Conseil de Surveillance nomme également et pour la durée qu'il détermine, un secrétaire qui peut être choisi, soit parmi les membres du Conseil de Surveillance, soit en dehors d'eux.

Il est remplacé à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par an sur convocation du président ou de deux de ses autres membres ou de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit fixé dans la convocation.

Les convocations sont valablement faites par courrier électronique, chaque membre s'engageant à communiquer son adresse électronique. Elles contiennent l'ordre du jour de la réunion.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'un support écrit ou donner, sous cette même forme, un mandat à un autre membre pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance. Un même membre du Conseil de Surveillance ne peut pas représenter plus de deux autres membres et chaque mandat ne peux servir pour plus d'une séance.

Les réunions du Conseil de Surveillance peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant l'identification et garantissant la participation effective des membres du Conseil de Surveillance. Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres participant à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Les moyens de visioconférence ou de télécommunication utilisés doivent satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion du Conseil de Surveillance dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue. A défaut, les membres du Conseil de Surveillance concernés ne pourront être réputés présents et, en l'absence de quorum, la réunion du conseil devra être ajournée. Le registre de présence aux séances du Conseil de Surveillance doit mentionner, le cas échéant, la participation par visioconférence ou par moyens de télécommunication des membres concernés.

Pour que les délibérations du Conseil de Surveillance soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

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

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le président de la séance et le secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président du Conseil de Surveillance ou par deux membres dudit conseil ou encore par la Société de Gestion.

16.3 **Mission**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion,
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur la gestion de la Société dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ainsi que sur le projet des résolutions proposées ; 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 donner son avis sur les questions et projets de résolutions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale,
- de convoquer, en cas de défaillance de la Société de Gestion, une Assemblée Générale devant pourvoir au remplacement de la Société de Gestion.

Il s'abstient de tout acte de gestion.

16.4 **Responsabilité**

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

Les membres du Conseil de Surveillance sont tenus à un devoir de confidentialité des informations qui leur seraient transmises dans le cadre de leur mission.

16.5 **Rémunération**

Les membres du Conseil de Surveillance n'ont droit à aucune rémunération ni au remboursement des frais exposés dans le cadre de leur fonction.

ARTICLE 17 – DECISIONS COLLECTIVES D'ASSOCIES

La volonté des Associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent les Associés, même absents, dissidents ou incapables.

Les assemblées générales (les « **Assemblées Générales** » et individuellement une « **Assemblée Générale** ») sont qualifiées « d'extraordinaires » (les « **Assemblées Générales Extraordinaires** ») lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et « d'ordinaires » (les « **Assemblées Générales Ordinaires** ») lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts. Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi et aux modalités qu'ils ont acceptées par écrit lors de la signature du Bulletin de Souscription ou ultérieurement.

17.1 Assemblées Générales

17.1.1 Convocation

Les Associés sont réunis, chaque année, en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les commissaires aux comptes,
- par un mandataire désigné en justice, à la demande :
  - soit de tout intéressé en cas d'urgence,
  - soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

Si l'accord de l'Associé a été obtenu par écrit lors de la signature du Bulletin de Souscription ou ultérieurement, au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale, les documents relatifs aux futures Assemblées Générales peuvent lui être transmis par voie électronique. A défaut de son accord, l'Associé est convoqué par une lettre ordinaire.

Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec avis de réception, le recours à l'avenir à la voie postale.

Les Associés sont également convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. Les Associés peuvent demander à être convoquer par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, le montant des frais est à la charge de la Société.

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 Générale est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Tout Associé peut, si la Société de Gestion le décide au moment de la convocation de l'Assemblée Générale, participer et voter à une assemblée par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées règlementairement. L'Assemblée Générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des Associés dans les conditions fixées réglementairement dès lors que l'avis de convocation le prévoit. Les Associés

qui participent aux Assemblées Générales par des moyens de télécommunication sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

17.1.2 Ordre du jour

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R.214-138 du CMF et, notamment, l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

L'ordre du jour de l'Assemblée Générale indiqué dans la lettre de convocation est arrêté par l'auteur de la convocation. 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.

Un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 765.000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 765.000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 765.000 et 7.600.000 €,
- 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 et 15.200.000 €, et
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

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

17.1.3 Information des Associés

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout Associé au plus tard quinze (15) jours avant la réunion :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,

- le ou les rapports des commissaires aux comptes,

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

- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L.214-103 du CMF : le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes,

- le cas échéant en cas de désignation d'un membre du Conseil de Surveillance:

    - les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
    - les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Par ailleurs, 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, bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux Assemblées Générales, feuilles de présence de procès-verbaux de ces Assemblées Générales, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la Société, 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.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres des organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique : les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

17.2 **Représentation**

Chaque Associé peut se faire représenter par un autre Associé. Les représentants légaux d'Associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes Associés. Le mandat de représentation d'un Associé est donné pour une seule Assemblée, il peut être également donné pour deux Assemblées Générales tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée Générale vaut pour les Assemblées Générales successivement convoquées avec le même ordre du jour. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Pour toute procuration d'un Associé sans indication de mandataire, le président de séance émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

17.3 **Bureau**

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée Générale. Elle est présidée par les auteurs de la convocation quand elle est convoquée par le Commissaire aux Comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'Assemblée Générale disposant du plus grand nombre de voix acceptant ces fonctions. Le président, les deux scrutateurs et le secrétaire qu'ils désignent forment le bureau de l'Assemblée Générale (le « **Bureau** »). Le secrétaire peut être choisi en dehors des Associés.

17.4 **Feuille de présence**

A chaque Assemblée Générale est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R.214-145 du CMF, à savoir les noms, prénoms usuels et domicile de chaque Associé, mandataire ou Associé représenté ainsi que le nombre de parts dont ils sont titulaires. Par ailleurs, les pouvoirs donnés à chacun doivent comporter les mêmes mentions ci-dessus énoncées, doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière. Elle peut être sous forme papier ou digitale et doit être dûment émargée par les Associés présents ou les mandataires désignés et est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. Un état récapitulatif des votes par correspondances et les formulaires annexés y sont joints.

17.5 **Assemblée Générales Ordinaires**

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions des Associés ne concernant pas les modifications statutaires, et comprennent notamment :

- l'approbation des comptes et l'affectation des résultats ;
- la nomination et la révocation de la Société de Gestion ;
- la nomination et le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la détermination de leur rémunération ;
- l'examen et l'approbation des conventions entre la Société et la Société de Gestion, ou tout Associé telles que mentionnées à l'article L.214-106 du CMF ;
- l'acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation ;
- la nomination et le renouvellement des Commissaires aux Comptes ;
- la modification, le cas échéant, le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;
- les autorisations de la Société de Gestion pour tous les cas où les pouvoirs qui lui seraient conférés serraient insuffisants ;

- la constatation de la clôture de la liquidation de la Société ainsi que l'approbation des comptes pendant la période de liquidation ; et

- de manière générale délibère sur toutes les résolutions 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 dixième du capital social (10%). du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, est convoquée une deuxième fois, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée Générale qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'Associés présents ou représentés ou votant par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions collectives ordinaires, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs Associés représentant la majorité des Associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

17.6 **Décisions Extraordinaires**

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 de modifier le montant du capital social maximum et du capital social minimum, sans pouvoir descendre en dessous de 765.000 €.

Elle statue sur les mesures prévues à l'article L.214-93 du CMF.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation du capital,

- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des Statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'Associés représentant au moins trois vingtièmes du capital social (15%) du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée Générale pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

17.7 **Consultation par correspondance**

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

Dans ce cas, la Société de Gestion doit adresser à chaque Associé, par courrier électronique, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les Associés disposent d'un délai de vingt (20) jours calendaires à compter de la date de réception du courrier électronique pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée à la Société de Gestion par courrier électronique. Tout Associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu de voter.

Le procès-verbal de la consultation est établi et signé par la Société de Gestion qui y annexe les votes des Associés.

Les décisions prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions collectives concernées sur première convocation d'une assemblée.

17.8 Vote par correspondance

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant de l'article L.214-105 du CMF. Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la Société au plus tard le jour de la réunion de l'Assemblée.

Les Associés ayant accepté de recourir à la télécommunication par voie électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables et dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmise aux Associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme opposable à tous.

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

17.9 Procès-verbaux

Les procès-verbaux des Assemblées mentionnent la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du Bureau, le nombre d'Associés et de Parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la Société. Ce registre est coté et paraphé par un juge du tribunal judiciaire ou par le maire de la commune ou l'un de ses adjoints, dans la forme ordinaire et sans frais. Les procès-verbaux peuvent alternativement être établis sur un registre dématérialisé conforme aux prescriptions légales en la matière.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

En l'absence de procès-verbal, les délibérations peuvent être annulées.

ARTICLE 18 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Associés désignent un ou plusieurs Commissaires aux Comptes pour six (6) ans et sont rééligibles.

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

Les Commissaires aux Comptes exercent leurs missions conformément à la loi et sont chargés notamment de certifier que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les Associés.

Leurs mandats expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire en remplacement d'un autre en cours de mandat ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

A cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qui leurs incombent conformément à la loi. Ils établissent un rapport aux Associés. Ils sont convoqués à l'Assemblée Générale Ordinaire qui approuve les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les autres Assemblées Générales.

Toute mesure sera prise pour que les Commissaires aux Comptes puissent être informés à l'avance et recevoir communication des documents dans un délai suffisant pour leur permettre de rédiger les rapports ou faire les observations prévues par la loi.

ARTICLE 19 – DEPOSITAIRE

La Société est tenue de désigner un dépositaire (le « **Dépositaire** »).

Cette désignation est soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés. La durée du mandat du Dépositaire est indéterminée.

Le Dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société ou la Société de Gestion telles que décrites à la section 5.3.3 de la Note d'Information et la convention de Dépositaire. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.

ARTICLE 20 – EVALUATION DES ACTIFS DE LA SOCIETE

La Société de Gestion mentionne, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Conformément aux articles L.214-109, R.214-135, R.214-157-1 du CMF et 422-234 du Règlement Général de l'AMF, ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dans la mesure où la Société est à capital variable.

Les modalités de valorisation des actifs de la Société sont précisées dans la Note d'Information.

L'expert externe en évaluation est nommé par la Société de Gestion, dans les conditions prévues à l'article L.214-24-16 du CMF, après acceptation de sa candidature par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour un mandat d'une durée de cinq (5) ans.

ARTICLE 21 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir depuis l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2025.

ARTICLE 22 – COMPTES - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

La Société de Gestion tient une comptabilité régulière des opérations et dresse, à la fin de chaque exercice, l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux SCPI (article L.214-109 du CMF), suivant des modalités qui sont fixées par arrêtés, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

Le rapport de gestion expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions déterminées par le CMF.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale

Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Les modalités d'informations périodiques des Associés sont précisées dans la Note d'Information.

ARTICLE 23 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et charges de l'exercice, fait apparaître, par différence après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Après approbation du rapport annuel, les Associés, sur proposition de la Société de Gestion, peuvent décider de distribuer ou de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de le reporter à nouveau.

En cours d'exercice, la Société de Gestion peut également décider, sans consultation des Associés, la mise en paiement d'acomptes sur distribution, jusqu'à une fréquence mensuelle, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre tous les Associés proportionnellement au nombre de Parts appartenant à chacun d'eux, sauf pour les Parts nouvellement créées qui ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance. Les distributions s'effectuent dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date d'Assemblée Générale au cours de laquelle elles ont été décidées, étant précisé que les montants effectivement distribués aux Associés tiennent compte des acomptes versés.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis ou sur les réserves, sont soit laissées sur un compte de report à nouveau, soit supportées par les Associés proportionnellement au nombre de Parts leur appartenant sauf pour les Parts nouvellement créées qui ne participent à la répartition des pertes qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance.

ARTICLE 24 – NOTE D'INFORMATION

La Note d'Information est arrêtée par la Société de Gestion.

La Société de Gestion a seule compétence pour la modifier étant précisé que ces modifications doivent faire l'objet d'un accord des Associés statuant conformément à l'Article 17 sauf (i) s'agissant des modifications rendues nécessaires pour permettre à la Société de se mettre en conformité avec la réglementation applicable ; (ii) s'agissant des modifications rendues nécessaires par la création ou la suppression de catégorie de Parts ; (iii) prendre acte du changement du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes, de l'expert externe en évaluation, de tout prestataire tiers, ou des informations les concernant ; et (iv) remédier à toute ambiguïté, corriger ou compléter une de ses dispositions qui serait incomplète, ou incompatible avec toute autre de ses dispositions, ou corriger toute erreur d'impression, de secrétariat et/ou toutes omissions, à condition qu'une telle modification n'affecte pas de façon défavorable les intérêts des Associés.

ARTICLE 25 – FUSION, PROROGATION, DISSOLUTION, LIQUIDATION

25.1 Fusion

La Société peut fusionner avec une autre SCPI propriétaire d'un patrimoine immobilier de composition comparable, dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

25.2 Prorogation, Dissolution

25.2.1 Prorogation, Dissolution par l'arrivée du terme

Trois (3) ans au moins avant la date d'expiration de la durée de la Société, La Société de Gestion convoque une réunion des Associés statuant conformément à l'Article 17 à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.

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

En cas de refus de prorogation de la durée de vie de la Société, la Société est liquidée dans les conditions de l'Article 25.3.

25.2.2 Dissolution anticipée

La Société peut être dissoute par décision des Associés statuant en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'Article 17.

La dissolution de la Société ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du Commerce et des Sociétés.

A compter de la dissolution de la Société, la mention « *société en liquidation* » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

25.3 Liquidation

La liquidation de la Société est menée par la Société de Gestion à laquelle les Associés pourront adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs. Le ou les co-liquidateurs sont nommés et révoqués par la collectivité des Associés statuant conformément à l'Article 17.

Si pour une raison quelconque la Société de Gestion ne peut procéder à la liquidation de la Société, le ou les liquidateurs sont nommés et révoqués par la collectivité des Associés statuant conformément à l'Article 17 ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé.

Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires et qui concernent cette liquidation.

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

Le ou les liquidateurs peuvent notamment, vendre de gré à gré, ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir main levée de toutes inscriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toute autre personne, de l'ensemble des biens, droits et obligation de la Société dissoute. Ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit et régler et acquérir le passif, sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Une fois par an, le ou les liquidateurs rendent compte de leur gestion aux Associés sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les Associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation statuant conformément à l'Article 17. Chaque Associé qui aura acquis un immeuble auprès de la Société ou de ses affiliés ne pourra pas, concernant la liquidation de ce bien, participer au vote.

A défaut d'approbation ou de consultation des Associés, il est statué sur les comptes et sur la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les Associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent aux partages entre Associés.

ARTICLE 26 – CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre Associés, soit entre les Associés et la Société de Gestion et la Société sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social de la Société et sont jugées conformément à la loi française.