IROKO ZEN

STATUTS

Mis à jour par les délibérations de l'Assemblée Générale Mixte du 29 avril 2025

Certifiés conformes par le gérant

IROKO
représentée par Monsieur Gautier DELABROUSSE-MAYOUX

certifié conforme
le 09/05/2025



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

Article 1 – Forme

La Société est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) relevant du Code Monétaire et Financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV), constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce.

La Société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants et L.214-86 et suivants du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public de leurs parts sociales, les articles L.214-98, D.214-32 et suivants et R.214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, et par tous les textes subséquents et ses Statuts.

Article 2 – Objet

La SCPI Iroko Zen est une SCPI de type « classique » dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif dont la stratégie d'investissement vise notamment :

- A construire un portefeuille multi-actifs de manière opportuniste :
  - Suivant les cycles des différents marchés immobiliers, en France (notamment à Paris, en Ile-de-France et en régions), dans des pays de la zone Euro (notamment en Europe de l'Ouest : Allemagne, Espagne, Irlande, Benelux, Portugal et Italie), au Royaume-Uni, en Suisse et en Pologne. Les immeubles ciblés étant localisés dans des zones économiques considérées pour leurs qualités par la Société de Gestion.
  - Directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers à usage tertiaires (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, d'entrepôts ou de logistique), des résidences (de services, étudiantes, de santé ou de loisirs), des hôtels, des logements, parkings.
  - Et de manière accessoire des terrains à développer (par exemple centrale photovoltaïque ou éolienne) dans un objectif de compensation des émissions de gaz à effet de serre.
- Dans un premier temps, à rechercher des actifs de niche ou de taille réduite générant des rendements potentiellement plus élevés que la moyenne selon l'analyse de la société de gestion, bénéficiant d'une situation locative sécurisée à travers une analyse combinée de la profondeur du marché locatif, du dynamisme de la zone, de la qualité locative, de la durée des baux et de la réversibilité des actifs.
- A participer aux défis environnementaux à travers l'acquisition d'actifs immobiliers répondant - ou pouvant répondre - à des critères de baisse de consommation énergétique et de gaz à effet de serre et d'amélioration du bien-être des utilisateurs.
- La SCPI pourra acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles déjà détenus où procéder à des rénovations / améliorations / mises aux normes environnementales de ces immeubles.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la Société peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers 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, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

En outre, la société de gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme.

Conformément à l'article 422-203 du Règlement Général de l'AMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale en date du 4 mai 2023 à recourir à l'endettement bancaire et non bancaire en vue de financer ses investissements dans la limite de 50 % de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement général de l'AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

En outre, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale en date du 4 mai 2023 à effectuer des placements de trésorerie sur des supports au capital garanti, avec des maturités inférieures ou égales à douze (12) mois et auprès d' établissements bancaires solides et ce, conformément et dans les limites légales et réglementaires applicables à la Société.

Article 3 – Dénomination

La Société a pour dénomination **Iroko Zen.**

Cette dénomination, qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile de Placement Immobilier à capital variable » ou de l'abréviation « SCPI à capital variable », ainsi que du numéro d'immatriculation de la SCPI au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé 4A rue de la Pompe - 75116 PARIS.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département 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 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

TITRE II : CAPITAL SOCIAL – PARTS

Article 6 – Capital social de constitution

Le capital social initial, constitué sans qu'il ait été fait offre au public de parts et par des apports en numéraire effectués par les associés fondateurs et entièrement libérés, s'élève à sept cent soixante-dix mille euros (770.000€). Ce capital a été divisé en quatre mille quatre cents (4.400) parts sociales de cent soixante-quinze (175) euros de valeur nominale, auquel s'ajoute la prime d'émission de 25 € (Vingt-Cinq Euros) par part, attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Lors de la constitution de la Société, les associés fondateurs ont souscrit un minimum de 4.400 parts sociales chacun savoir :

- Monsieur Quentin ROMET, demeurant 11 rue François Ponsard, 75116 Paris, né le 31/03/1990, 100 (Cent) parts sociales numérotées de 0 à 100 en contrepartie d'un apport de 20.000 €.
- Madame Mathilde LOBRY, demeurant Blake Tower 162, 2 Fann Street, London EC2Y8AF, née le 15/03/1985, 25 (Vingt-Cinq) parts sociales numérotées de 100 à 125 en contrepartie d'un apport de 5.000 €.
- Société EGMW, société civile, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 834 926 602, 3 rue de Messine 75008 PARIS, 25 (Vingt-Cinq) parts sociales numérotées de 125 à 150 en contrepartie d'un apport de 5.000 €.
- Société BUSINESS & ASSOCIES, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 810 871 186, 40 rue du Cherche Midi 75006 PARIS, 25 (Vingt-Cinq) parts sociales numérotées de 150 à 175 en contrepartie d'un apport de 5.000 €.
- Monsieur Ralph PANY, demeurant 10 avenue du Général Mangin, 75016 Paris, né le 8/10/1984, 25 (Vingt-Cinq) parts sociales numérotées de 175 à 200 en contrepartie d'un apport de 5.000 €.

- Monsieur Julien WORMSER, demeurant 6 ter rue du bel air, 92310 Sèvres, né le 14/03/1978, 25 (Vingt-Cinq) parts sociales numérotées de 200 à 225 en contrepartie d'un apport de 5.000 €.

- Monsieur Cédric BLANCHET, demeurant 5 rue d'Argout, 75002 PARIS, né le 25/07/1969, 25 (Vingt-Cinq) parts sociales numérotées de 225 à 250 en contrepartie d'un apport de 5.000 €.

- Société UL ADVICE, société privée à responsabilité limitée, sous le numéro 0666.599.143, Avenue Louise 209 bte A – 1050 Bruxelles - BELGIQUE, 25 (Vingt-Cinq) parts sociales numérotées de 250 à 275 en contrepartie d'un apport de 5.000 €.

- Société TB PAT, SARL Unipersonnelle, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 830 384 152, 15 boulevard Suchet 75016 PARIS, 100 (Cent) parts sociales numérotées de 275 à 375 en contrepartie d'un apport de 20.000 €.

- Société WAD GROUP, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 538 049 727, 21 rue Martel 75010 Paris, 25 (Vingt-Cinq) parts sociales numérotées de 375 à 400 en contrepartie d'un apport de 5.000€.

- Société BRAXTON VALUE CREATION 1, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 808 487 664, sis 4A, rue de la Pompe - 75116 PARIS, 4.000 (quatre mille) parts sociales numérotées de 400 à 4.400 en contrepartie d'un apport de 800.000 €.

Article 7 – Capital social statutaire

7.1 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760.000) euros.

7.2 Capital social maximum

Le capital social nominal d'origine de la Société était de sept cent soixante-dix mille euros (770.000 €) par les associés fondateurs et entièrement libérés, divisé en quatre mille quatre cents (4.400) parts sociales de cent soixante-quinze (175) euros de valeur nominale.

Le capital social statutaire d'origine a été fixé par l'Assemblée Générale Constitutive du 11 septembre 2020 à quatre millions cinq cent cinquante mille euros (4.550.000 €), divisé en vingt-six mille (26.000) parts sociales de cent soixante-quinze (175) euros de valeur nominale.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 4 décembre 2020, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à vingt millions cinquante euros (20.000.050€), divisé en cent quatorze mille deux cent quatre-vingt-six (114.286) parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 1er juillet 2021, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à cent millions soixante-quinze euros (100.000.075€), divisé en cinq cent soixante-et-onze mille quatre cent vingt-neuf (571.429) parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 4 mai 2022, le capital social maximal statutaire constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à trois cent millions cinquante euros (300.000.050€), divisé en un million sept cent quatorze mille deux cent quatre-vingt-six (1.714.286) parts de cent soixante-quinze (175€) de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 4 mai 2023, le capital maximal statutaire constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à huit cents millions soixante-quinze (800.000.075) euros, divisé en 4 571 429 parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 29 avril 2025, le capital maximal statutaire constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à deux milliards cent (2.000.000.100) euros, divisé en 11.428.572 parts de cent soixante-quinze euros (175 €) de valeur nominale chacune.

L'offre au public des titres de la Société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statutaire maximum de deux milliards cent (2.000.000.100) euros, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois

Toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Article 8 – Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.
Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :
- 10% du capital social maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Pour faire face aux demandes de retrait, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement dans l'objectif de contribuer à la fluidité du marché des parts, sur autorisation de l'Assemblée Générale. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés après avis motivé de la société de gestion. L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en est préalablement informée.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu aux articles L. 214-93 du Code monétaire et financier, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription demandé aux nouveaux souscripteurs.

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF, conformément aux dispositions de l'article 422-211 du Règlement Général de l'AMF.

Dans ce cadre, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires 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 assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Article 9 – Retraits des associés

Tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

9.1 Modalités des retraits

Par principe, les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Par dérogation, la Société de gestion pourra recourir au mécanisme de liquidité tel qu'indiqué au point 9.6 « Mécanismes de liquidités » ci-après.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la Société de gestion (par exemple la lettre recommandée en ligne). Un registre des demandes de retrait est tenu au siège de la société. Dans ce registre sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. Les demandes de retrait sont traitées dans l'ordre chronologique des arrivées.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode « du 1er entré – 1er sorti ». La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient le dernier jour ouvré de chaque mois. Les parts remboursées seront 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 parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois au cours duquel l'annulation/le retrait a eu lieu sur le registre des associés. Le règlement des associés qui se retirent à lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Le nombre de retraits est rendu public périodiquement sur le bulletin d'information périodique.

9.2 Valeur de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix de retrait supérieur au prix de souscription majoré d'une commission de retrait (hors taxes).

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de reconstitution ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

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

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

9.3 Suspension de la variabilité du capital dans le cadre des Statuts de la Société

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

La prise de cette décision entraîne :

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

En outre, s'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et pourrait convoquer une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion pourrait proposer à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment proposer de suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

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

9.4 Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier électronique le cas échéant), dès lors qu'elle constate

que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier électronique le cas échéant).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

9.5. Fonds de remboursement

La création, c'est-à-dire la mise en place effective en application des statuts, d'un fonds de remboursement des parts est décidée par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire. La dotation de ce fonds est décidée par les associés réunis en assemblée générale ordinaire. Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

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

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

9.6 – Mécanisme de liquidité

Par dérogation au point 9.1 et le cas échéant au point 9.5 ci-dessus, les demandes de retrait effectuées par des associés de la Société pourront être compensées avec des souscriptions réalisées par d'autres associés au cours des mois passés dans la Société (le « Mécanisme de liquidité ») selon les modalités ci-dessous.

- les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourront être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions ;
- les sommes issues des souscriptions non encore investies pouvant être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité en vue de compenser des demandes de retrait ne pourront excéder 2 % par mois de la valeur de reconstitution de Société sur une période maximale de 12 mois : en conséquence, les souscriptions non encore investies de plus de 12 mois ne pourront pas être compensées ;
- les sommes issues des souscriptions, qui n'auront pas encore été investies dans des actifs immobiliers et qui pourront être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité, seront placées dans l'attente de leur utilisation dans des actifs liquides ;
- les sommes collectées sur les 12 mois précédent la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité pourront être utilisées par cette dernière à compter de l'adoption du Mécanisme de Liquidité par les associés ; et
- les sommes issues des souscriptions dans l'attente de leur utilisation dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité feront l'objet d'un suivi extracomptable et d'une inscription sur un compte ségrégué.
- La Société de Gestion mettant en œuvre le Mécanisme du Liquidité devront disposer d'un suivi comptable et extracomptable des flux de souscription.

L'opportunité de recourir ou non au Mécanisme de Liquidité relèvera de la compétence de la Société de gestion, laquelle devra agir de façon indépendante et prendre en compte les intérêts des « associés restants » dans la mise en œuvre du Mécanisme du Liquidité.

La Société de gestion devra limiter l'utilisation du Mécanisme de Liquidité non seulement aux sommes non encore investis issues des souscriptions mais également ne pas utiliser la liquidité nécessaire à la gestion courante de la Société (remboursement des emprunts, distribution du niveau de dividende souhaité initialement,…).

Article 10 – Augmentation et réduction de capital

10.1 Augmentation du capital

La collectivité des associés donnent par les présents, à la Société de gestion, tout pouvoir pour fixer les modalités de l'augmentation de capital, et en particulier le prix de souscription, le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, le nombre minimum de parts à souscrire par les nouveaux associés, dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale majorée de la prime d'émission. Conformément à l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI et tout écart supérieur à 10% entre ce prix et la valeur de reconstitution devra être justifié par la Société de gestion et notifié à l'autorité des marchés financiers.

La valeur de reconstitution de la SCPI est établie lors de chaque exercice sur la base de la valeur de réalisation et est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice, constatera et arrêtera le montant du capital existant le jour de clôture de cet exercice. Le capital pourra être également augmenté par incorporation de réserves sur décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés. Les parts souscrites en numéraire seront libérées intégralement lors de la souscription. Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du CMF depuis plus de trois (3) mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

10.2 Réduction de capital

Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

- 10% du capital social statutaire,
- 90% du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée générale,
- du minimum légal institué pour les SCPI, soit actuellement 760.000 euros.

La réduction du 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 11 – 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. A défaut de versement dans ce délai, la souscription sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt au souscripteur.

Article 12 – Parts sociales – Représentation – Indivisibilité – Droits et obligations – Responsabilités des associés

12.1 Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de leur inscription sur les registres de la Société.

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

12.2 Indivisibilité des parts sociales

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

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

Les usufruitiers et les nus propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance.

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

La Société sera valablement libérée du paiement des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de SCPI par le versement aux usufruitiers pour les parts émises avant l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 avril 2024.

Pour les parts émises après cette date, 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.

12.3 Droits et obligations des parts sociales

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition du résultat dans les conditions prévues aux présentes et notamment à l'article 26.

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.

12.4 Responsabilités des associés

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

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

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.

Conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa participation dans le capital de la Société et est limitée à une (1) fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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.

Article 13 – Cession des parts sociales entre vifs

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts sociales. Les parts sont transmissibles par cession de gré à gré ou le cas échéant, par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits décidé par l'assemblée générale, sous réserve de l'agrément de la SCPI.

Dans les deux cas, la Société doit agréer tout nouvel associé.

13.1 – Cession de gré à gré

13.1.1 Agrément

La cession des parts s'opère entre associés et acquéreur, sans intervention de la Société de gestion, par acte authentique ou sous-seing privé. Elle n'est opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la SCPI ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les parts sont librement cessibles entre associés. Cependant, 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 exprimé par l'intermédiaire de la Société de gestion.

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

Dans les 15 jours 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 15 jours à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

13.1.2 Refus d'agrément

Si la Société se refuse d'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, par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la SCPI, en vue d'une réduction de capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat-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.

13.2 – Cessions réalisées par confrontation sur le marché secondaire des parts

Dans l' hypothèse où l' assemblée générale extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits en application du paragraphe ARTICLE 9 - ci-dessus, prendrait la décision de la mise en place d' un marché secondaire, les ordres d' achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion dans les conditions fixées par l'Instruction de l' AMF n ° 2019-04. 10

Les ordres d' achat et de vente sont représentés par des mandats d' achat ou de vente adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire autorisé par la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, selon un formulaire type établi par la Société de Gestion. Ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre unique tenu au siège de la SCPI et prévu à l' article L. 214-93 du Code monétaire et financier. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d' information.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises, elle en informe par écrit l'AMF sans délai.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Tout ordre d'achat doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de l'ordre d'achat, la Société de Gestion notifie sa décision au donneur d'ordre par écrit en cas d'accord, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en cas de refus. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément du donneur d'ordre est considéré comme donné.

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

13.3 Nantissement des parts – Vente forcée – Faculté de substitution

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

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

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

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

Les cessions ne peuvent être réalisées sur des parts nanties qu'après réception par la société de gestion de la mainlevée du nantissement.

13.4 Registre d'offres et de demandes de parts

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 email avec envoi d'un accusé de réception. Conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre unique tenu au siège de la Société. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

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

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

13.5 Transmission des parts sociales par décès

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les associés survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès, par la production d' un certificat de propriété notarié.

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'expédition ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

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 SCPI par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

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 en cours de vie de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

De même l'interdiction, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les autres associés.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession de ses parts sur le registre prévu à cet effet à un prix qui pourra être conseillé par la Société de Gestion.

TITRE III : ADMINISTRATION – DIRECTION

Article 14 – Nomination de la société de gestion

La Société est administrée par une société de gestion.

La Société Iroko, Société par actions simplifiée au capital de 637.801,60 euros dont le siège social est sis 4A rue de la Pompe - 75116 Paris, 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 883 362 113. Elle est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers pour la gestion immobilière (agrément GP 20000014) depuis le 08/06/2020.

Elle est représentée par Monsieur Gautier Delabrousse-Mayoux.

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

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

Article 15 – Engagement de la société de gestion

La société de gestion s'engage à identifier des investissements conformes à l'objet social. 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 16 – Attribution et pouvoirs de la société de gestion

La société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.

La société de Gestion a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- Elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les conditions et modalités de souscriptions, retraits et de variabilité du capital, conformément aux présents Statuts et dans le respect des pouvoirs dévolus à l'Assemblée Générale ;
- Elle propose 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 Code monétaire et financier, 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 ;
- Elle propose à l'Assemblée Générale la création et la dotation du fonds de remboursement visé à l'article 9 des présents Statuts ;
- Elle commercialise les parts de la Société et à cet effet obtient tout agrément ou visa nécessaire de l'AMF, elle prépare et réalise les augmentations de capital et plus globalement organise la variabilité du capital de la Société ;
- Elle recherche des associés nouveaux, et peut, sous réserve de l'obtention du visa de l'AMF, mandater toute entreprise d'investissement pour diffuser dans le public les titres de la Société ;
- Elle agrée pour le compte de la Société, tout nouvel associé dans les conditions prévues par les Statuts ;
- Elle autorise le nantissement des parts sociales ;
- Elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société ;
- Elle organise l'acquisition et la cession des biens sociaux et toutes parts des filiales immobilières, et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements ;
- Elle élit domicile partout où besoin sera en France, et peut 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 ;
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- Elle administre le cas échéant les filiales dans lesquelles la Société détient une participation et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration ;
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes ;
- Elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit : tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres, tous comptes courants postaux, etc. ;
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procède à la gestion de la trésorerie de la Société ;
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, et se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste, etc. ;
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise, et notamment un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire ;
- Elle nomme et révoque tous employés de la Société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait ;
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations ;
- Elle assure le suivi des sommes dues à la Société, vérifie leur encaissement au compte de la Société et paye celles qu'elle doit aux tiers,
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société ;
- Elle passe tous marchés, traités et contrats ;
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, par écrit à toute personne physique ou morale, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle juge convenables, tout ou partie des biens sociaux ; ;
- Elle consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations dans les conditions qu'elle jugera convenables
- Elle est en charge de la perception et le cas échéant du quittancement pour le compte de la Société de tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;

- Elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;
- Elle décide et 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 et de construction applicables, et arrête tous devis et marchés ;
- Elle fait acquérir ou céder, par la Société, tous immeubles ou droits immobiliers ou parts de filiales immobilières aux prix et conditions qu'elle juge convenable et en fait acquitter le prix ;
- Elle effectue des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société dans les limites prévues par la loi ;
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- Elle exerce toutes actions judiciaires ou extra judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toute proposition à faire, et en fixe l'ordre du jour ;
- Elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions ;
- Elle 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 ;
- 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 sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation indépendant ;
- Elle représente la Société aux assemblées générales et au sein des organes de gestion et d'administration des Sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites assemblées générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la Société au sein des Sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation ;
- Elle propose le dépositaire pour nomination par l'Assemblée Générale ordinaire ;
- Elle nomme l'expert externe en évaluation après acceptation de la candidature de ce dernier par l'Assemblée Générale ordinaire ;
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs ;
- Elle peut contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, aux charges et conditions qu'elle avisera auprès de tous les organismes bancaires ou financiers, destinés à financer tout ou partie du prix d'acquisition et des frais, ainsi que tout ou partie des travaux à réaliser dans les immeubles, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale, qui pourra être modifié pour une décision d'Assemblé Générale Extraordinaire, et qui tiendra compte de l'endettement des Sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier. Dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée par l'Assemblée Générale, la société de gestion dispose d'un délai d'un (1) an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation ;
- Elle peut, au nom et pour le compte de la Société, consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés ou garanties dans le cadre de la mise en place de contrats afférents à son activité ;
- Elle peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes courant aux Sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital social.

Dans les contrats relatifs à des emprunts contractés par la Société, la Société de gestion devra toutefois obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une quelconque action contre les associés de la Société, de telle sorte qu'il ne pourra être exercé d'action ni poursuite contre eux personnellement.

La Société de gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

La société de gestion *es-qualité* ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat.

Article 17 – 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 avocat/notaire/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 et des textes applicables en vigueur.

Article 18 – Rémunération de la société de gestion

Article 18.1 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 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 Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, les frais d'acquisition de ces biens et droits immobiliers (notamment les droits d'enregistrement et les honoraires des notaires), les frais d'actes, les frais nécessaires à l'aménagement (y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien et la réparation des immeubles), les assurances, les impôts et taxes, les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les frais afférents aux documents nécessaires aux augmentations de capital (statuts, notes d'informations, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquette et certificats de parts, publicité, …), frais de gestion locative, les frais entrainés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées (notamment les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, les frais d'envoi des convocations aux Assemblées, d'impression et d'envoi des documents d'information aux associés, les frais de tenue des registres associés), la rémunération, le cas échéant, du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les honoraires des intermédiaires, de conseil, les frais d'expertise, les frais de contentieux, les frais de la garantie bancaire, les frais de dépositaire, etc. La Société supporte et paie tous les frais et allocations du Conseil de Surveillance.

Article 18.2 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. Pour assurer ses missions, la société de gestion percevra une rémunération sous forme de commissions statutaires définies ci-dessous :

Commission de souscription de parts

La commission de souscription est de 0 % HT, soit 0 % TTC du montant souscrit.

Commission de retrait et de mutation de parts

En cas de retrait de parts détenues depuis moins de trois (3) ans, la Société de Gestion prélèvera une commission de 5% HT (soit 6% TTC) du montant remboursé. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant. Ces frais sont applicables même en cas de retrait partiel.

La Société de gestion percevra une commission de cession de parts en cas de cession de parts de gré à gré, de décès ou de cession à titre gratuit (donation/divorce).
Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de cession de gré à gré, et par voie de succession, divorce ou donation, la société de gestion percevra une commission forfaitaire maximum de 200€ HT (deux-cents euros hors taxes), soit 240 euros TTC au taux de TVA en vigueur, par type d'opération.

Les frais de constitution de dossier visés ci-dessus et relatifs aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits bénéficiaires.
Les droits d'enregistrement de 5 % du prix de cession (article 726 du Code Général des Impôts) sont à régler au Trésor Public par les parties (le cessionnaire, le cas échéant) avant l'envoi de l'acte de cession à la société de gestion.

Commission de gestion

Commission sur les loyers

Au titre de la gestion de ses actifs, la société de gestion percevra une commission de gestion de 12 % HT du montant (soit 14,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) :

- Des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI diminués des éventuelles commissions facturées par la société de gestion aux sociétés) ;
- Des autres produits hors taxes encaissés par la SCPI.

La commission de gestion couvre ainsi les prestations liées à l'exécution des missions suivantes :

- La gestion administrative et financière de la SCPI (fund management immobilier) : l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois/ressources (la perception des recettes et la distribution des bénéfices),
- Le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique
- La gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier) : la gestion locative du patrimoine (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation 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), l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour ;

La SCPI supporte directement tous les autres frais, sans exception, notamment :

- Le prix d'acquisition des biens, les frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition;
- Les frais d'enregistrement et actes notariés s'y rapportant ;
- Le montant des travaux d'aménagement ou de réparation ou de construction y compris les frais et honoraires d'architectes ou de bureaux d'étude ou autres intervenants techniques s'y rapportant ;
- La rémunération des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs mandats, le cas échéant ;
- Les honoraires de la société de gestion ;
- Les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- Les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- Les honoraires des experts comptables ;
- La rémunération et frais du Dépositaire ;
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents destinés aux associés ;
- Les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels ;
- Les frais de contentieux et de procédure et honoraires d'avocats ;
- Les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la SCPI et due à l'AMF ;
- Les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- Les frais d'entretien des immeubles ;
- Les impôts, droits et taxes diverses ;
- Les honoraires de location et de relocation des immeubles vacants ;
- Le montant des consommations des fluides (eau, électricité et combustibles) et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles et en général toutes les charges non récupérables sur les locataires ;
- Les frais afférents à la garantie en cas de souscription inférieure à 15% du capital statutaire au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public ;
- Les frais bancaires et financiers lié à la mise en place et au remboursement de la dette ;
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

La société de gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la SCPI aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la SCPI dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

La société de gestion pourra faire payer directement par la SCPI, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 17 des Statuts, par déduction sur les sommes lui revenant.

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

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

La société de gestion percevra une commission d'acquisition d'actifs immobiliers situés en France d'un montant maximum de 3% HT (soit 3,6% 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 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) du prix de vente net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % au prix d'acquisition. Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

Commission de suivi et 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, d'un montant de 5 % HT (soit 6 % TTC) calculée sur l'ensemble des travaux de gros entretien et d'investissements réalisés.
La SCPI pourrait réaliser les travaux à travers une filiale ou une société dans laquelle, elle aura des participations, seule ou conjointement avec une société externe.
La rémunération de la société de gestion par une filiale ou société de participations se fera au prorata du montant total du marché de travaux confié.
La commission n'est pas due lors d'acquisitions en état futur d'achèvement. Elle sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces travaux et ne pourra dépasser les taux fixés ci-avant.

Commissions de brokerage / agent immobilier

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

Article 19 – Conventions

Toutes conventions intervenantes 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 IV : CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Article 20 – Conseil de surveillance

20.1 Désignation des membres

Le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'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 et sont toujours rééligibles à l'expiration de leur mandat. 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. Conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, 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.

Préalablement à la convocation de l'assemblée 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.

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 de manière provisoire jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. La ou les cooptations devront être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres cooptés ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Le membre coopté en remplacement d'un autre ne demeurera en fonction que jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale. Il pourra être nommé à la même Assemblée dans les conditions prévues aux présentes.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale ordinaire des associés de la Société.

20.2 Organisations – Réunions – 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 Secrétaire (éventuellement choisis en dehors de ses membres) et un Vice-président, à la majorité absolue des membres composant le Conseil.

En cas d'absence du Président, le Vice-président préside la réunion. En cas d'absence 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'exige l'intérêt de la Société et au moins une fois par an, 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 par la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'un fax, ou d'un courrier électronique, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre peut disposer d'une ou plusieurs procurations, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances. Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée ; en outre, la présence effective de deux (2) membres au minimum est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de séance et par au moins un autre membre du Conseil.
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 éventuellement 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.

20.3 Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- D' assister la société de gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l' année, opérer les vérifications et les contrôles qu' il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- De présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait constatées dans la gestion ;
- De donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés ;
- En cas de défaillance de la société de gestion, il convoque une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.
- En cours d'exercice et en cas de nécessité, il peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts ou du prix de cession conseillé des parts, sur rapport motivé de la Société de gestion.

Il s'abstient de tout acte de gestion.

20.4 Responsabilités

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.

20.5 Indemnités

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.
Les indemnités éventuelles du Conseil de Surveillance sont fixées par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

Article 21 – Autres intervenants

21.1 - Commissaires aux Comptes

21.1.1 Nomination

L'Assemblée Générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux Comptes pour une durée de six (6) exercices. Les Commissaires aux Comptes sont toujours rééligibles.

21.1.2 Attributions et pouvoirs

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Un ou plusieurs Commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, ou d'empêchement de ceux-ci, peuvent être désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les Commissaires aux Comptes sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits et du bilan de la Société. A cet effet, ils pourront à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés (rapport général et rapport spécial sur les conventions particulières).

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

Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés. A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estiment nécessaires. Ils sont convoqués par la société de gestion lors de l'arrêté des comptes de chaque exercice ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Ils font un rapport à l'Assemblée Générale des associés.

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

21.2 – Dépositaire

La Société de gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, en application des dispositions de l'article L.214-24-4 et suivants du Code monétaire et financier.

Le dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le règlement général de l'autorité des marchés financiers, et les positions adoptées par l'autorité des marchés financiers.

Il est responsable à l'égard de la SCPI et des associés, conformément aux dispositions de l'article L.214-24-10 du Code monétaire et financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la SCPI.

21.3 – Expert immobilier

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI.

L'expert, qui est présenté par la Société de gestion après acceptation de sa candidature par l'autorité des marchés financier, est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans.

TITRE V : ASSEMBLEES GENERALES

Article 22 – Assemblées générales

L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des Statuts et d'Ordinaires dans tous les autres cas.

22.1 Convocation

22.1.1 Forme et délai de la 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.

L'avis et la lettre de convocation mentionnent toutes les dispositions indiquées à l'article R.214-138 I du Code monétaire et financier dont les lieux, date et heure de l'Assemblée Générale.

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 formes prévues à l'article R.214-138 du Code monétaire et financier ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

Les convocations comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l' assemblée générale accompagnés de 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 bilan, le compte de résultat et l'annexe. ;
- Le cas échéant, différentes informations relatives aux candidats à un poste de membre du Conseil de surveillance mentionnées à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier. .

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander, à la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

21.1.2 – Ordre du jour

L' ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou par la personne qui a provoqué la réunion de l' assemblée conformément aux présents statuts.

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.

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.

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

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.

Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée générale.

21.1.3 – Modalités d'information des associés pour leur permettre de formuler leur candidature au Conseil de surveillance

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.

21.1.4 –Modalités de convocation

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.

Le modèle de pouvoir joint à la lettre de convocation, 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. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

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.

22.2 Tenue des assemblées – Vote par correspondance et par voie électronique

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 12.2 des présents statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel 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.

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.

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 au moyen d'un formulaire spécifique. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

Pour le calcul du quorum, il ne sera tenu compte que des formulaires et votes électroniques 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.

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 et les pouvoirs de représentation.

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

22.3 Télécommunication électronique

Conformément aux dispositions de l' article R.214-137 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d' un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R.214-138, R.214-143 et R.214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l' accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la SCPI au plus tard vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l' assemblée générale suivante. Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant.

22.4 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.
- statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des résultats, ainsi que de la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ;
- nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération.
- nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes et fixe leur rémunération.
- Se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertises le patrimoine immobilier préalablement à sa désignation par la Société de gestion pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la société de gestion.
- pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance.
- approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la société de gestion.
- décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.
- fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;
- donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants ;
- statue sur les conventions relevant de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.
- autorise les cessions ou aliénations des immeubles.
- délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détiennent au moins un quart du capital social.

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

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

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

22.5 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 révoquer la Société de gestion et nommer, en cas de besoin, une nouvelle société de gestion, décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, la fusion, 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 et constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des Statuts.

L'Assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détiennent au moins la moitié du capital social s'il s'agit de modifier les statuts.

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

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

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

22.6 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 ou du courrier électronique 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.

22.7 Information des associés

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, bilans et annexes,
- Inventaires,
- Rapports soumis aux Assemblées,
- Feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- Les rémunérations globales de gestion ainsi que du conseil 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 VI : INVENTAIRE, AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Article 23 – Exercice social

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

Article 24 – Inventaire & comptes sociaux

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion arrête l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Sont également établis les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

Les documents mentionnés au présent article sont soumis à la certification des Commissaires aux comptes.
Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public (article L.214-109 du Code monétaire et financier).

En outre la société de gestion, conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilancielles et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif, 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.

Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.

Par ailleurs, pourront notamment être imputés totalement ou partiellement sur la prime d'émission : les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, les frais engagés par la Société pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie bancaire) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital, la recherche de capital, la recherche et l'acquisition des immeubles, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements, les frais à répartir sur plusieurs exercices. La prime d'émission pourra être affectée à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs, ainsi qu'à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices ». De même, il pourra être prélevé, pour chaque nouvelle part souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

Article 25 – Dispositions comptables

La Société est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté suivant les modalités fixées le nouveau règlement de l'Autorité des Normes Comptables 2016-03 du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 (article L 214-109 du Code monétaire et financier). Ce règlement est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017.

La provision pour gros entretiens est destinée à faire face à des travaux plus importants que l'entretien courant. Ils ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles et vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables 2016-03, la dotation annuelle à la provision pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien estimée pour chaque immeuble.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

Les travaux d'entretien doivent être probables, individualisés et détaillés dans le plan pluriannuel. Les travaux à entreprendre doivent être évalués avec une approximation suffisante à la clôture de l'exercice.

Article 26 – Répartition des résultats

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

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

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

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société au dernier jour du mois civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

En vertu de l'article 239 septies du Code général de impôts, les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés. Les bénéfices sociaux de la SCPI sont imposés entre les mains des associés sur la part correspondant à leurs droits dans la société, selon le régime fiscal qui leur est propre.

La SCPI souscrit à cette fin une déclaration fiscale de résultats (imprimé 2072-S) mentionnant la part du résultat imposable de chacun des associés.

La SCPI souscrira toutes les déclarations nécessaires dans les pays étrangers ou elle pourrait être amenée à investir.

Les associés donnent mandat expresse à la SCPI pour déposer en leur nom toutes déclarations fiscales qui pourraient être nécessaires. Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

TITRE VII : FUSION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 27 – Fusion

La Société ne peut fusionner qu'avec une autre société civile de placement immobilier gérant un patrimoine de composition comparable.

L'opération de fusion s'effectue sous le contrôle des Commissaires aux Comptes de chacune des sociétés concernées. Le projet de fusion leur est communiqué au moins quarante-cinq jours avant les Assemblées Générales extraordinaires appelées à se prononcer sur l'opération.

Les Commissaires aux Comptes établissent un rapport sur les conditions de réalisation de l'opération de fusion.

Article 28 – Dissolution et liquidation

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

La société de gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une Assemblée Générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la Société. A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la Société.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire. 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 6 % Toutes Taxes Comprises du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Le ou les liquidateurs pourront retenir le principe de versements d'acomptes sur liquidation suivant la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Les versements d'acomptes ne pourront intervenir qu'à la condition qu'ils ne nuisent pas aux créanciers de la Société.

Les produits de cession des actifs ne seront en conséquence versés qu'après déduction du passif les grevant.
A la clôture des opérations de liquidation, le solde, après déduction des acomptes, sera versé aux associés.
En fin de liquidation, les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, donner le quitus de leur gestion, décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Lors de cette Assemblée, chaque associé qui aura acquis un immeuble social ne pourra, concernant la liquidation de ce bien, participer au vote.
Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement. De même, le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des associés absents décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit durant le cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux Statuts et décisions des Assemblées Générales.

TITRE VIII - CONTESTATIONS – ELECTION DE DOMICILE

Article 29 – Election de domicile

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

Article 30 - Contestation

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, soit entre les associés, la société de gestion et la Société seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

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

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