




# STATUTS

## MIS A JOUR

### SUITE A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 19 JUIN 2025

---

SCPI DÉFICITIMMO

A photograph of a classic Parisian building with a mansard roof and ornate balconies, set against a clear blue sky. Numerous seagulls are captured in motion, flying across the scene in front of the building.

Photos non contractuelles. Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

# SOMMAIRE

---

<b>TITRE I - FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE -SOCIAL- DUREE</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 – FORME	
ARTICLE 2 – OBJET	
ARTICLE 3 – DENOMINATION	
ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL	
ARTICLE 5 – DUREE	
<b>TITRE II – CAPITAL SOCIAL INITIAL</b>	<b>4</b>
ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL	
ARTICLE 7 – AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL INITIAL	
ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL	
ARTICLE 9 – LIBERATION DES PARTS	
ARTICLE 10 – PARTS SOCIALES – REPRESENTATION - INDIVISIBILITE - DROITS ET OBLIGATIONS	
ARTICLE 11 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES	
ARTICLE 12 – DECES – INCAPACITE	
ARTICLE 13 – CESSION DES PARTS SOCIALES - NANTISSEMENT	
<b>TITRE III – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE</b>	<b>13</b>
ARTICLE 14 – NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION	
ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION	
ARTICLE 16 – DELEGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE	
ARTICLE 17 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION	
ARTICLE 18 – CONVENTIONS PARTICULIERES	
<b>TITRE IV - CONTROLE DE LA SOCIETE</b>	<b>18</b>
ARTICLE 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE	
ARTICLE 20 – COMMISSAIRES AUX COMPTES	
ARTICLE 21 – DEPOSITAIRE	
ARTICLE 22 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION	
<b>TITRE V - ASSEMBLEES GENERALES</b>	<b>22</b>
ARTICLE 23 – ASSEMBLEES GENERALES	
ARTICLE 24 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	
ARTICLE 25 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	
ARTICLE 26 – CONSULTATION ECRITE DES ASSOCIES	
ARTICLE 27 – INFORMATION DES ASSOCIES	
<b>TITRE VI - INVENTAIRE, AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS</b>	<b>28</b>
ARTICLE 28 – EXERCICE SOCIAL	
ARTICLE 29 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX	
ARTICLE 30 – DISPOSITIONS COMPTABLES	
ARTICLE 31 – REPARTITION DES RESULTATS	
<b>TITRE VII - DISSOLUTION, LIQUIDATION</b>	<b>31</b>
ARTICLE 32 – DISSOLUTION - LIQUIDATION	
<b>TITRE VIII - ÉLECTION DE DOMICILE, CONTESTATIONS</b>	<b>32</b>
ARTICLE 33 - ÉLECTION DE DOMICILE	
ARTICLE 34 - CONTESTATION	

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

## Article 1 – Forme

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires de parts ci-après créées et celles qui le seraient ultérieurement, une Société Civile de Placement Immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants, L.214-86 et suivants, L.231-8 et suivants, D.214-32 et suivants et R.214-130 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, le Règlement général de l'AMF ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.

## Article 2 – Objet

DEFICITIMMO a pour objet, conformément à l'article L.214-114 du Code monétaire et financier, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou de parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, situés en zone urbaine ou péri-urbaine, destinés à la location nue après restauration.

DEFICITIMMO pourra également procéder à l'acquisition de locaux d'habitation n'entrant pas dans la catégorie précédente ou de locaux à usage autre que d'habitation, ainsi que des titres dont l'acquisition est autorisée par l'article L.214-115 du Code monétaire et financier selon les conditions légales et réglementaires en vigueur.

L'objectif de DEFICITIMMO est de sélectionner des immeubles à restaurer dont le coût des travaux correspondants représenterait au moins 55 % du prix de revient de l'ensemble de son parc immobilier.

## Article 3 – Dénomination

La société a pour dénomination : « DEFICITIMMO »

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers devront indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots "Société civile de Placement Immobilier" ou de l'abréviation "SCPI" ainsi que de son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

## Article 4 – Siège Social

Le siège social est fixé à : 29-31 Rue de Courcelles 75008 PARIS.

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

Lors d'un transfert décidé par la Société de Gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

Il pourra être transféré en tout lieu sur décision extraordinaire des associés.

## Article 5 – Durée

Sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts, la durée de la Société est fixée à QUINZE (15) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou dissolution anticipée.

## TITRE II - CAPITAL SOCIAL – PARTS

### Article 6 – Capital social

Le capital social initial, constitué sans recours à une offre au public par des apports en numéraire entièrement libérés ainsi qu'il en résulte de l'attestation émise par la banque Société Générale, est fixé à la somme de

NEUF CENT SOIXANTE DOUZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (972 400 €)

Il est divisé en MILLE CENT CINQ (1105) parts nominatives d'une valeur nominale de HUIT CENT QUATRE-VINGT EUROS (880 €) chacune, numérotées de 1 à 1105 et réparties entre les associés fondateurs proportionnellement à leurs apports comme suit :

Associés	Parts	Capital Social
M. Dominique Gauthier	44	38 720 €
Mme Isabelle Arnoux	22	19 360 €
Mme Julie Robic	25	22 000 €
M. Dominique Boué	41	36 080 €
Mme Madeleine Besnard	30	26 400 €
M. Mickaël Couka	5	4 550 €
M. Richard Vignaud	11	9 680 €
M. Laurent Allingry	1	880 €
Mme Karine Cruvellier	1	880 €
M. Renaud Gabaude	22	19 360 €
M. Vincent Peltier	17	14 960 €
M. Michel Peltier	22	19 360 €
M. Stéphane Prodhomme	5	4 400 €
M. Didier Daugny	5	4 400 €
M. Fabien Gerbaud	7	6 160 €
Mme Celine Minier	38	33 440 €
M. Jean-Hugues Didier	3	2 640 €
M. Matthieu Balard	10	8 800 €
Mme Dominique Rouffia	40	35 200 €
M. Olivier Gesbert	13	11 440 €
M. Jean Guillerand	15	13 200 €
M. Alain Coupe	6	5 280 €
M. Remi Bellance	11	9 680 €
M. François Bazillo	2	1 760 €
M. Jean-Marie Bourriquand	22	19 360 €
M. Etienne Queron	33	29 040 €
M. Jean Lawnicki	12	10 560 €
M. Bézaire Minot	11	9 680 €
M. Olivier Stoeckel	55	48 400 €
M. Dominique Guillemot	22	19 360 €

## TITRE II - CAPITAL SOCIAL – PARTS

Associés	Parts	Capital Social
M. Alexandre Galodé	14	12 320 €
M. Christian Boisseau	17	14 960 €
M. Frédéric Roumanet	55	48 400 €
M. Philippe Bonnafous	3	2 640 €
M. Alain Chanteur	11	9 680 €
M. Aurélien Rol	1	880 €
M. Hervé Hiard	10	880 €
M. Raphaël Oziel	1	880 €
M. Etienne Michelez	11	9 680 €
M. Hubert Peting de Vaulgrenant de Cugnac	11	9 680 €
M. Gerard Bechard	2	1 760 €
M. Pierre Garin	1	880 €
M. Gilles Bonnet	44	38 720 €
M. Olivier Planque	1	880 €
M. Maxence Manzo	3	2 640 €
Mme Genevieve Lapeyre	22	19 360 €
Mme Samia Zaïbet	11	9 680 €
M. Fouad Kadem	5	4 400 €
M. Guillaume Breton	5	4 400 €
M. Olivier Breton	2	1 760 €
M. Bruno Fovet	22	19 360 €
M. Frederic Batlle	7	6 160 €
M. Brice Leroy	22	19 360 €
M. Pratik Saha	5	4 400 €
M. Pierre Durand	11	9 680 €
M. Xavier Feuillate	5	4 400 €
M. Jean-Claude Vella	88	77 440 €
M. Pascal Fragnol	44	38 720 €
M.Christian Strippoli	120	105 600 €
<b>Total</b>	<b>1105</b>	<b>972 400 €</b>

Les associés fondateurs ont versé en sus, au titre de la recherche des immeubles, une commission de souscription de 30 € pour chaque part souscrite et intégralement libérée, portant la totalité des apports, commission de souscription incluse, à la somme de UN MILLION CINQ MILLE CINQ CENT CINQUANTES EUROS (1 005 550 €) dont TRENTE TROIS MILLE CENT CINQUANTES EUROS (33 150€) de commission de souscription.

Les parts ainsi souscrites par les associés fondateurs sont, en application de l'article L.214-86 du Code monétaire et financier, inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

## TITRE II - CAPITAL SOCIAL – PARTS

---

Par assemblée générale du 29 décembre 2022, le capital social a été augmenté d'un montant de DEUX-CENT VINGT-SIX MILLE CENT SOIXANTE euros par création de DEUX CENT CINQUANTE SEPT parts sociales nouvelles, pour être porté à la somme d'UN MILLION CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CINQ-CENT SOIXANTE euros (1 198 560 €), divisé en MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DEUX parts sociales d'une valeur nominale de HUIT CENT QUATRE-VINGT euros.

Par assemblée générale du 19 juin 2025, le capital social a été diminué d'un montant de DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE SIX CENT DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-SEPT CENTIMES (275 602,97 €) par réduction de la valeur nominale des parts à hauteur de CENT NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (109,50 €) pour la ramener de HUIT CENT QUATRE-VINGTS (880 €) euros à SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (770,50 €). Le capital social a ainsi été fixé à UN MILLION NEUF CENT TRENTE-NEUF MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET TROIS CENTIMES (1.939.357,03 €) divisé en en DEUX MILLE CINQ CENT DIX-SEPT (2.517) parts sociales d'une valeur nominale de SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (770,50 €).

### **Article 7 – Augmentation du capital social**

Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social, sous la condition que les souscriptions réalisées dans le cadre de l'offre au public s'élèvent à un montant d'au moins TROIS MILLIONS D'EUROS, à la somme de VINGT MILLIONS SIX CENT QUARANTE EUROS (20 000 640 €), à constater celle-ci et faire plus généralement toutes les formalités nécessaires à sa bonne fin et, en particulier, la modification corrélative des statuts ainsi que, le cas échéant, procéder à sa clôture dans le cas où le montant des souscriptions reçues atteindrait ce plafond.

La clôture de période de souscription est fixée au 31 décembre 2025.

Chaque souscripteur prenant part à l'augmentation de capital devra acquitter, en sus du nominal, une prime d'émission dont le montant est fixé à CENT VINGT-NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (129,50 €) par part sociale.

La prime d'émission inclut une commission de souscription destinée à couvrir les frais notamment de prospection et de collecte des capitaux ainsi que de sélection des immeubles et de suivi des opérations de restauration immobilière. Le montant de cette commission de souscription est égal à 12 % du prix de souscription, soit CENT HUIT EUROS (108 €) par part sociale.

Chaque souscripteur prenant part à l'augmentation de capital devra acquitter, en sus du nominal, une commission de souscription destinée à couvrir les frais notamment de prospection et de collecte des capitaux ainsi que de sélection des immeubles et de suivi des opérations de restauration immobilière, dont le montant est fixé à CENT VINGT EUROS (120 €) par part sociale.

La Société de Gestion ne peut recevoir de souscription d'un nouvel associé que pour un minimum d'une (1) part.

Chaque souscription donnera lieu à une entrée en jouissance des parts au dernier jour du mois de la souscription sous réserve de l'entière libération tant du nominal que de la prime d'émission ou commission de souscription.

Aucune souscription ou cession de parts de DEFICITIMMO ne pourra être réalisée par une US Person au sens de la réglementation américaine.

# TITRE II - CAPITAL SOCIAL – PARTS

---

## Article 8 – Augmentation et réduction du capital

Le capital social de la société pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit.

La Société de gestion ne peut recevoir de souscription d'un nouvel associé que pour un minimum d'une (1) part. Ce même minimum s'applique aux associés lors des augmentations de capital successives auxquelles ils ne sont cependant pas tenus de participer.

Aucune souscription ou cession de parts de DEFICITIMMO ne pourra être réalisée par une US Person au sens de la réglementation américaine.

Toute souscription de parts devra être constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 422-197 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

### Article 8.1 - Augmentation du capital

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

- couvrir les frais de prospection et de collecte des capitaux ainsi que de sélection des immeubles et de suivi des opérations de restauration immobilière ;
- sauvegarder, par son évolution, les droits des associés anciens en tenant compte de la valorisation du patrimoine et des réserves constituées.

Le montant de la souscription sera déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société (Cf. infra) et tout écart de plus de 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers conformément à l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

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

Toutefois, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs, conformément à l'article L. 214-96 du Code monétaire et financier.

### Article 8.2 - Réduction du capital

Le capital pourra être réduit à toute époque par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, son montant ne pouvant cependant en aucun cas être ramené à moins de 972 400 euros.

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

# TITRE II - CAPITAL SOCIAL – PARTS

---

## Article 9 – Libération des parts

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 y compris de leur prime d'émission le cas échéant.

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

## Article 10 – Parts sociales – Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations

### Article 10.1 - Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

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

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

Ces certificats ne sont pas des titres négociables.

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

Les certificats nominatifs, s'ils sont émis, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion un "certificat

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

## Article 11 – Responsabilité des associés

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

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US Person telles que définies par les autorités américaines, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

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

Conformément à l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

En vertu du même article, la Société doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

# TITRE II - CAPITAL SOCIAL – PARTS

---

## **Article 12 – Décès – Incapacité**

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

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

Dans les hypothèses précitées, il sera procédé d'office à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés concernés sur le registre social prévu à cet effet conformément à l'article L214-90 du Code monétaire et financier.

La valeur des parts peut être déterminée à l'amiable ou par un expert désigné d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en la forme des référés et sans recours possible à la requête de la partie la plus diligente.

## **Article 13 – Cession des parts sociales - Nantissement**

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre visé par l'article L.214-93 du Code monétaire et financier qui est réputé 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 exécution de ces transactions.

Les parts sont cessibles par confrontation des ordres d'achat et de vente ou par cession de gré à gré.

Dans un cas comme dans l'autre, l'entrée d'un nouvel associé peut être soumise à agrément de la Société de gestion dans les conditions prévues aux présentes.

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat ou de vente des parts de la Société, adressés à la Société de gestion par lettre recommandée avec avis 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 tenu au siège de la société dans les conditions fixées par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, étant précisé que le prix d'exécution résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

Dès leur réception par la Société de gestion, les ordres font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de traitement de chaque ordre et de ses différentes exécutions.

La Société de gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et qu'il n'existe aucun obstacle à leur exécution (la Société de gestion devant notamment vérifier que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté), et les inscrit sur le registre précité.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de douze mois maximums sur demande expresse de l'associé.

## TITRE II - CAPITAL SOCIAL – PARTS

---

La Société de gestion peut, à titre de couverture, soit subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds dans les conditions précisées par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

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.

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

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangé la plus grande quantité de parts. La Société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre et selon les modalités prévues par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Elle fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré. Cette périodicité est précisée dans la note d'information.

La Société de gestion est tenue de transmettre à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

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

Conformément à l'article L214-93 du Code monétaire et financier, si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins DIX POUR CENT (10%) des parts composant le capital de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins DIX POUR CENT (10%) des parts. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine, et toute autre mesure appropriée.

Les parts sont également cessibles de gré à gré. Ces cessions s'opèrent par acte authentique ou sous seing privé et ne sont opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée par le biais d'une déclaration de transfert signée par le(s) cédant(s) et cessionnaire(s), ou acceptée par elle dans un acte authentique.

## TITRE II - CAPITAL SOCIAL – PARTS

---

### Article 13.1 - Agrément

La remise, par un donneur d'ordre, d'un ordre d'achat à la Société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

En ce qui concerne les cessions de gré à gré, les parts sont librement cessibles entre associés. Sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société que sous réserve d'agrément par la Société de Gestion.

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

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

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision au donneur d'ordre ou à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans tous les cas, les décisions rendues par la Société de gestion aux demandes d'agrément lui étant soumises ne sont pas motivées. Faute par la Société d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

### Article 13.2 - Refus d'agrément

Si la Société de gestion refuse le donneur d'ordre d'achat, elle doit, dans un délai d'un mois à compter la notification de son refus, trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix que le candidat à l'agrément.

Si la Société de gestion refuse d'agréer le cessionnaire de gré à gré proposé, elle doit, dans un délai d'un mois à compter la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible, étant précisé que les frais d'expertise seront répartis par moitié entre le cédant et le cessionnaire.

Dans un cas comme dans l'autre, la Société de gestion peut, avec le consentement soit du donneur d'ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, soit du cédant de gré à gré, faire acquérir les parts par la Société elle-même en vue d'une réduction de capital.

Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification de refus d'agrément, et sauf prorogation de ce délai par décision de justice, la Société de gestion n'a pas soit trouvé un autre acquéreur au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit fait acquérir les parts par un associé ou par un tiers, ou, dans un cas comme dans l'autre, n'a pas fait acquérir les parts par la Société, l'agrément du donneur d'ordre ou du cessionnaire de gré à gré serait alors considéré comme donné.

## TITRE II - CAPITAL SOCIAL – PARTS

---

### Article 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 seing privé 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 par acte extrajudiciaire. La Société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre, sans avoir à être motivée, dans le délai de DEUX (2) mois suivant la signification de l'acte.

A défaut de réponse par la Société de gestion dans ce délai, l'agrément est réputé acquis.

En cas de 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 délai les parts concernées en vue de réduire son capital.

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

### Article 13.4 - Transmission des parts sociales par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant. Ces derniers devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de tout acte attestant de la dévolution du défunt.

Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de la pièce justificative précitée, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant ladite qualité.

Les ayants droit de l'associé décédé entreront en jouissance de leurs parts le premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été retranscrite sur le registre des transferts.

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

Les usufruitiers et nu-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

# TITRE III – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

---

## Article 14 – Nomination de la société de gestion

Conformément à l'article L.214-98 du Code monétaire et financier, la Société est administrée par une Société de Gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers.

AROXYS, Société par Actions Simplifiée au capital de 650 000 €, dont le siège social est sis à Paris (75008), 29-31 rue de Courcelles et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 881 551 105 est désignée comme gérant statutaire pour la durée de la Société.

La société AROXYS, ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers l'agrément en collège de l'AMF en date du 08 septembre 2020 n° GP 20 000028, est habilitée à être Société de Gestion de SCPI. Elle est représentée par Monsieur Ara Adjennian, Président.

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, 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 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

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

Elle a, à cette fin, notamment les pouvoirs suivants et sans que cette liste ne soit limitative :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle recherche des associés nouveaux, et peut, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers, mandater toute entreprise d'investissement pour diffuser dans le public les titres de la SCPI,
- elle agrée tout nouvel associé et autorise le nantissement des parts dans les conditions prévues aux présents statuts,
- elle nomme pour cinq ans un expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale,
- elle organise et surveille l'acquisition, par la Société, de tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix, représente la Société dans tous les actes nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières et, plus largement, veille à la bonne réalisation des investissements,
- elle adhère, engage et représente la société dans la ou les Association(s) Syndicale(s) Libre(s) ou toute autre structure ad'hoc nécessaire ou utile pour la bonne organisation des opérations de restauration des immeubles, sous réserve que cette structure bénéficie, outre d'une garantie financière sur ses comptes, d'une procédure de sécurisation des fonds et d'une garantie juridique et fiscale d'un cabinet d'avocats spécialisé en fiscalité,

## TITRE III – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

---

- elle fait exécuter tous travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration qu'elle estime utiles, après s'être assurée que les travaux sont conformes aux règles d'urbanismes applicables,
- elle 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 consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, étant précisé que ces conventions devront être conformes à l'objet social,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement des comptes,
- elle procède à la gestion de trésorerie de la société,
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle juge utiles et notamment un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société, - elle passe tous marchés et traités,
- elle arrête tous comptes, avec tous créanciers et débiteurs de la Société, réalise le suivi des sommes dues, vérifie leur encaissement et s'assure que celle-ci acquitte ses dettes,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toute proposition à leur faire et arrête leur ordre du jour,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par L'Assemblée Générale Ordinaire,
- elle soumet à l'assemblée générale la vente des biens immobiliers de la Société ainsi que les conditions de prix après approbation du Conseil de Surveillance.
- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense,
- elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société, - elle élit domicile partout où besoin sera,

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

# TITRE III – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

---

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

La Société de Gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire et dans les conditions prévues par l'article L.214-101 du Code monétaire et financier. En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la Société de Gestion devra, sous sa responsabilité

personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

## **Article 16 – Délégation de pouvoirs - Signature sociale**

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

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

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

## **Article 17 – Rémunération de la Société de Gestion**

### **Article 17.1 - Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion**

La Société de Gestion supporte tous les frais de siège et de personnel nécessaires à la bonne administration de la Société et assure par ces moyens la perception des recettes et la répartition des bénéfiques.

La Société supporte directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, dépenses de restauration des immeubles dont honoraires des différents intervenants techniques, assurances, impôts et taxes, fluides, frais d'expertise, frais de contentieux, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de tenue des registres des associés, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, frais de depositaire, frais de la garantie bancaire, coût des documents nécessaires à l'information des associés et à la convocation et tenue des conseils et assemblées, honoraires des

intermédiaires et conseils, cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI, etc.

### **Article 17.2 - Rémunération de la Société de Gestion**

La Société de Gestion assure l'administration de la Société et plus généralement toute opération relevant de sa responsabilité ou de sa compétence conformément à l'article 15 des présentes.

# TITRE III – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

---

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion percevra, conformément à l'article 422-224 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, une rémunération sous forme de commissions de cinq sortes :

1° Une commission de souscription, au titre de la recherche et collecte des capitaux et de la recherche d'investissements, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;

La Société de Gestion percevra à ce titre un forfait de 12.00 % TTC du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

La commission de souscription supporte :

- les frais de collecte des capitaux à hauteur de 10,50 % TTI (commission exonérée de TVA),
- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 1,25 % HT, soit 1,50 % TTC (au taux de TVA en vigueur au jour de la signature des statuts),

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

2° Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ou forfaitaire dans les autres cas ;

Cette commission est fixée à 4,50 % HT, soit 5,40 % TTC (au taux de TVA en vigueur au jour de la signature des statuts), du prix de cession à la charge du cessionnaire et revenant au cédant.

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

En cas de transmission de parts autrement que par le recours audit registre, la Société de Gestion percevra la somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la signature des statuts) par cessionnaire, quel que soit le nombre de parts cédées ainsi que leur valeur, au titre de frais de dossier.

Ces frais sont à la charge des acheteurs, donataires ou ayants droit. Cette commission sera due à la Société de Gestion à la date de la cession.

3° Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés et produits financiers nets de la Société le cas échéant.

Cette commission, due au titre de la gestion des actifs sociaux (suivi, facturation et encaissement des loyers et autres pénalités et/ou indemnités) et de la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, est fixée à 10 % HT, soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur au jour de la signature des statuts), du montant des recettes locatives hors taxes encaissés par la Société.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes à mesure de l'encaissement de ses recettes par la Société.

4° Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière ;

## TITRE III – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

---

Cette commission, due en cas d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, est fixée à 0,5 % HT soit 0,6 % TTC (au taux de TVA en vigueur au jour de la signature des statuts) du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, droits et frais) des immeubles concernés.

Cette commission sera facturée à la Société et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Cette commission s'ajoutera à la rémunération des fonctions de liquidateur lorsque la Société de Gestion sera appelée à les exercer.

5° Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Cette commission, due au titre du suivi administratif des travaux réalisés postérieurement à la réception de ceux nécessaires à la première mise en location des actifs sociaux lors de leur acquisition, est fixée à 1,00 % HT, soit 1,20 % TTC (au taux de TVA en vigueur au jour de la signature des statuts), du montant des travaux réalisés. La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes à mesure du décaissement des travaux.

La Société de Gestion prélèvera les sommes qui lui sont dues au titre de ces commissions directement sur les fonds sociaux.

Toute somme due à la Société de Gestion lui restera définitivement acquise et ne saurait faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf convention particulière contraire.

### **Article 18 – Conventions particulières**

Toute convention intervenante entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute autre personne liée à ces organes, devra être approuvée par l'Assemblée Générale des associés, sur les rapports du Conseil de

Surveillance et des Commissaires aux Comptes, et satisfaire plus largement à l'article 422-198 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

# TITRE IV – CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

---

## **Article 19 – Conseil de Surveillance Article 19.1 - Nomination**

Il est institué un Conseil de Surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société et est chargé d'assister la Société de gestion.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et dix 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. Cet appel à candidature et la date de clôture à compter de laquelle les demandes de candidatures ne seront plus prises en compte par la Société de gestion sont publiées dans le premier Bulletin Trimestriel du dernier exercice précédent le renouvellement du Conseil de Surveillance. Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social complet écoulé qui se tiendra au cours de la troisième année suivant leur nomination.

À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Les membres du Conseil de Surveillance sont toujours rééligibles. Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé de la Société, il sera réputé démissionnaire d'office.

Par dérogation à ce qui précède, les membres du Conseil de Surveillance en fonction à la date de dissolution de la Société, ainsi que ceux qui auront été désignés postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

En application de de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance. 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. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

En cas de vacances, de décès ou de démission d'un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance, celui-ci devra coopter à la majorité simple autant de nouveaux membres que nécessaires. La ou les cooptations devront être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeureront pas moins valables. Jusqu'à cette ratification, les membres cooptés ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

# TITRE IV – CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

---

Le membre coopté en remplacement d'un autre ne demeurera en fonction que jusqu'à la plus prochaine assemblée générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour trois exercices.

## Article 19.2 - Organisation, réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président et un Secrétaire étant précisé que ce dernier peut être un membre de la société de gestion.

Le Conseil de Surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité de ses membres.

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président, soit de la Société de Gestion. Les membres du Conseil de Surveillance représentant au moins la moitié de ses membres peuvent demander à la Société de gestion de convoquer le Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé.

Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Les convocations sont adressées par tout moyen y compris par voie électronique.

Au choix de la personne à l'origine de la convocation, les réunions du Conseil de surveillance peuvent également être tenues par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie, ou donner, sous cette même forme, des mandats à un autre membre du Conseil pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux autres membres et chaque mandat ne peut être donné que pour une même séance.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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

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

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.

# TITRE IV – CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

---

## Article 19.3 - 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 qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission 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 sur l'exécution de sa mission et sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés, ainsi que sur le rapport de la Société de gestion ;
- de donner son avis sur les éventuelles questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale ;
- en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

Il s'abstient de tout acte de gestion conformément à l'article 422-199 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

## Article 19.4 - Responsabilité

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

## Article 19.5 - Rémunération

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

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

## Article 20 – Commissaires aux comptes

Un ou plusieurs Commissaires aux comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire dans les conditions fixées par la loi.

Leur mandat expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Ils sont toujours rééligibles.

Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société, de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur, de vérifier la sincérité et la concordance des comptes annuels de la Société et s'assurent que ceux-ci donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée.

# TITRE IV – CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

---

Ils vérifient en outre la concordance des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés avec les comptes annuels de la Société.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

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.

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.

## **Article 21 – Dépositaire**

Un dépositaire unique, ayant son siège social en France, est nommé, sur proposition de la Société de Gestion, par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le dépositaire est sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des marchés financiers.

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 celle-ci.

## **Article 22 – Expert externe en évaluation**

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la Société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert 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 externe en évaluation. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la Société.

Un expert externe en évaluation nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis moins de cinq ans.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés pour cinq exercices après acceptation par l'Autorité des marchés financiers de sa candidature présentée par la Société de Gestion.

# TITRE V – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

## Article 23 – Assemblées Générales

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

Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, la modification de la politique d'investissement de la Société, de la méthode de fixation du prix d'émission des parts ou de la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription, et d'ordinaires dans tous les autres cas.

### Article 23.1 - Convocation

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi.

Conformément à l'article R214-137 du Code monétaire et financier, les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut :

- par le ou les Commissaires 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.

Conformément à l'article R214-138 du Code monétaire et financier, 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 lieu, date et heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

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

Conformément à l'article R214-138 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760 000 €, à :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros, - 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

Ces projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'Assemblée. La Société de gestion devra en accuser réception dans les 5 jours de la réception.

# TITRE V – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

---

A cette fin, la Société de gestion avisera les associés, dans le courant du trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai de 8 jours s'ils souhaitent recevoir le texte des résolutions projetées.

Les associés qui se sont fait connaître disposeront alors d'un délai de 15 jours à compter de la réception du projet des résolutions communiqué par la Société de gestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaiteraient soumettre à l'Assemblée Générale.

Après avoir consulté le Conseil de Surveillance sur le projet des résolutions transmis par les associés, 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 reçu ou non son agrément.

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

## Article 23.2 - Modalités de tenue des assemblées générales

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

L'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion ; à défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et de deux scrutateurs désignés en application de l'article R 214-146 du Code monétaire et financier : 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 formulaires établis à cet effet.

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

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

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux conformes aux mentions de l'article R214-147 du Code monétaire et financier, 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.

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, ou encore de voter par correspondance.

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.

# TITRE V – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

---

Conformément à l'article L214-104 du Code monétaire et financier, pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée général émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolution.

Pour émettre tout autre vote, l'associé doit choisir un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

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.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire offrant à l'associé la possibilité d'exprimer, sur chacune des résolutions, un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter.

Le formulaire informe l'associé de manière très apparente que toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable de la résolution.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion au plus tard le dernier jour ouvré précédant celui de tenue de l'assemblée.

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 en application de l'article R214-141 du Code monétaire et financier.

## Article 23.3 - Quorum et majorité

Conformément à l'article L214-103 du Code monétaire et financier, les délibérations sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital, et au moins la moitié s'il s'agit de modifier les statuts.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

## Article 24 – 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, ainsi que celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes de l'exercice écoulé et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtée par la Société de gestion sur la base des évaluations réalisées par l'Expert externe en évaluation.

# TITRE V – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

---

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes.

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

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacances consécutive aux cas évoqués aux présents statuts.

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

Elle autorise la Société de Gestion à contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans une limite fixée conformément aux conditions prévues par l'article L.214-101 du Code monétaire et financier.

Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles, étant précisé que, en application de l'article 422-225 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, elle est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à 1° la mise en distribution totale ou partielle avec, le cas échéant, amortissement du nominal des parts ou 2° la dotation du fonds de remboursement prévu aux articles 422-231 à 422-233 du même Règlement, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où ses pouvoirs, qu'ils soient d'origine légale, réglementaire ou statutaire, seraient insuffisants.

Elle statue sur les conventions relevant de l'article L214-106 du Code monétaire et financier.

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

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée est convoquée à l'effet de se réunir au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou celle d'envoi de la convocation, qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

## **Article 25 – Assemblée Générale Extraordinaire**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.

# TITRE V – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

---

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

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins la moitié du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée est convoquée à l'effet de se réunir au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou celle d'envoi de la convocation, qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

## **Article 26 – 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 conformément à l'article L214-107 du Code monétaire et financier.

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 cas échéant, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter. En revanche, les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention seront considérés comme des votes négatifs.

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, à 6 jours au moins d'intervalle, 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.

# TITRE V – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

---

## Article 27 – Information des associés

La Société peut avoir recours à des moyens de communication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société, à condition que la Société ait préalablement recueillie par écrit l'accord des associés concernés, et ce conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier.

En cas de changement de numéro de téléphone et/ou d'e-mail, l'associé concerné devra informer la Société de gestion dans les meilleurs délais.

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions.

La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent ainsi que l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Conformément à l'article R214-144 du Code monétaire et financier, avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion : - le rapport de la Société de Gestion,

- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L214-103 du même code : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

A compter de la convocation, ces mêmes documents sont tenus à la disposition des associés au siège social.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

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.

# TITRE VI – INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

## Article 28 – Exercice social

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

Le premier exercice social aura une durée supérieure à 12 mois : il débutera à compter de l'immatriculation de la Société au registre du

commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2022.

## Article 29 – Inventaire et comptes sociaux

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

Conformément à l'article L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier, la Société de gestion établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilancielle et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs diminuée des dettes. La valeur de reconstitution est calculée conformément aux dispositions de l'article R214-135 du Code monétaire et financier.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice. Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

Par ailleurs, les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices ».

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. La Société de gestion pourra toutefois proposer à l'Assemblée Générale des modifications dans la présentation des comptes sociaux dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

Civiles procédant à une offre au public de titres financiers et conformément notamment au plan comptable applicable aux SCPI.

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

# TITRE VI – INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

## Article 30 – Dispositions comptables

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

(N),

- réduite du montant de la quote-part de résultat leur ayant été attribuée au titre du ou des exercices précédents,
- et limitée à un montant nul le cas échéant.

b. Les associés n'ayant pas déjà bénéficié d'une répartition de résultat supporteront, au titre de l'exercice considéré

(N) :

- une quote-part du résultat proportionnelle à leur participation au capital à la date de clôture de cet exercice

(N),

- augmentée d'un montant égal à la quote-part de résultat qui leur aurait été attribuée, compte tenu de leur participation à la date de clôture de cet exercice (N), au titre du ou des exercices précédents.

c. Dans le cas où le montant du résultat de l'exercice considéré (N) aboutirait à constater un reliquat après application de la règle de répartition précitée, alors celui-ci devra être réparti également entre tous les associés ;

d. Dans le cas où le montant du résultat de l'exercice considéré (N) ne serait pas suffisant pour procéder à l'application parfaite de la règle de répartition précitée, le résultat du ou des exercice(s) suivant(s) fera/feront l'objet d'une répartition entre les associés permettant de satisfaire à l'égalité recherchée.

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

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, l'usufruitier aura droit aux distributions de bénéfices et le nu-propriétaire aux distributions prélevées sur les réserves. En cas de distributions de bénéfices et/ou réserves provenant du produit de cession de tout ou partie des actifs de la société, la distribution profitera au nu-propriétaire. L'usufruitier se verra cependant seul affecter le résultat fiscal annuel, positif ou négatif, dans les conditions du droit commun des revenus fonciers.

## Article 31 – Répartition des résultats

La Société de gestion détermine le résultat de la Société conformément aux lois et règlements applicables.

Le bénéfice net est déterminé, pour chaque exercice, par les produits nets de l'exercice déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires ainsi que, le cas échéant, des plus-values de cession réalisées lorsque celles-ci ont été affectées à cette fin dans les conditions de l'article 422-203 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

# TITRE VI – INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

---

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.

L'assemblée générale peut aussi décider de la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves sous réserve d'indiquer expressément les postes de réserve sur lesquels sont opérés ces prélèvements.

La Société de Gestion peut décider de répartir des acomptes sur distribution conformément aux lois et règlements applicables ; elle en fixe le montant et la date de répartition.

Les distributions ainsi décidées, et éventuellement les acomptes sur distributions, sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés dans la limite de leurs apports.

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

Toutefois, compte tenu de la période d'augmentation du capital et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu que, au cours des quatre premiers exercices sociaux uniquement, la répartition des éventuels résultats s'effectuera entre les associés comme suit :

- a. Les associés ayant déjà bénéficié d'une répartition de résultat au titre du ou des exercices précédents supporteront, au titre de l'exercice considéré (N) :
  - une quote-part du résultat proportionnelle à leur participation au capital à la date de clôture de cet exercice

# TITRE VII – DISSOLUTION, LIQUIDATION

## Article 32 – Dissolution - Liquidation

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par ses statuts, sauf prorogation.

A cette fin, la Société de Gestion devra, un an au moins avant la date d'expiration de la Société, convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir convoqué cette Assemblée, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant sur requête la désignation d'un mandataire de justice chargé de convoquer ladite Assemblée Générale.

En cas de non-prorogation de la Société, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation sera faite par la Société de Gestion. Il pourra lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés pourront, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale réunie sur convocation du liquidateur toutes décisions qu'ils estimeront nécessaires.

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

Le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus pour réaliser tout l'actif social. S'ils sont plusieurs, ils auront le droit d'agir ensemble ou séparément.

Ils pourront notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en bloc ou par fractions, en touchant 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.

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. Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera prioritairement employé au remboursement des apports s'il n'a pas encore été réalisé.

Le solde, s'il existe après déduction des acomptes et remboursements, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

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.

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.

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.

# TITRE VIII – ÉLECTION DE DOMICILE, CONTESTATIONS

---

## **Article 33 - Élection de domicile**

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

## **Article 34 - Contestations**

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, soit entre les associés, soit entre la Société de Gestion et la Société seront jugées conformément à la loi française et soumises aux juridictions compétentes.

**Fin des statuts à jour au 19 juin 2025**

**Siège Social**

**29-31 Rue de Courcelles 75008 Paris**

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AGRÉÉE PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (AMF) SOUS LE NUMÉRO GP 20 000028 - SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 650 000 €. IMMATRICULÉE SOUS LE NUMÉRO 881 551 105 R.C.S. Paris - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 28881551105

**Aroxys Copyright, il ne constitue pas une offre de souscription, ni un conseil personnalisé.  
Photos non contractuelles. Juin 2025.**



**aroxys.com**