



# *Statuts*

**Juin 2020**

**SOFIPRIME**

Société Civile de Placement Immobilier - SCPI À CAPITAL FIXE

Capital social de 1 994 464 €

Siège social : 3 3, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91 26 Évry Cedex

822 219 36 RCS ÉVRY

Statuts mis à jour en juin 2 2

# *Sommaire*

## *Titre 1*

Forme - Objet - Dénomination - Siège - Durée..... p. 4

## *Titre 2*

Apports - Capital Social - Parts ..... p. 4

## *Titre 3*

Administration de la société..... p.

## *Titre 4*

Contrôle de la société ..... p. 11

## *Titre 5*

Assemblées générales..... p. 13

## *Titre 6*

Comptes - Affectation et répartition des résultats ..... p. 16

## *Titre 7*

Dissolution - Liquidation..... p. 17

## *Titre 8*

Contestations ..... p. 17

## **TITRE 1. FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE**

### **Article 1 - Forme**

Il est formé, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-12, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-13 à R.214-16 du Code Monétaire et Financier (Comofi), les articles 422-189 à 422-236 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF), ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Dans la suite des articles, ci-après, les termes « Comofi » et « RGAMF » désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier et le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, et, le terme « La société » désignera la SCPI.

### **Article 2 - Objet social**

La société a pour objet :

L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif principalement à usage d'habitation.

L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

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

Elle peut, en outre, (i) céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (ii) détenir des dépôts et des liquidités, (iii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Comofi, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L.214-114 du Comofi.

### **Article 3 - Dénomination**

La Société a pour dénomination : **SOFIPRIME**

### **Article 4 - Siège social**

Le siège social est fixé : 33, Square des Champs-Élysées - ÉvrY Courcouronnes - ÉVRY Cedex (91 26).

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département ou d'un département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion, et, partout ailleurs, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

### **Article 5 - Durée**

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années, à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

## **TITRE 2. APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS**

### **Article 6 - Apports**

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article L.214-96 du Code Monétaire et Financier.

Les associés sont débiteurs de leurs apports en numéraire. Ils doivent libérer, lors de la souscription, la totalité des apports à leur valeur nominale, augmentée, le cas échéant, de la prime d'émission.

La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles édictées par l'article L.214-91 du Code Monétaire et Financier.

Les associés fondateurs ont fait apport en numéraire de la somme de sept cent soixante mille euros (760 000) euros correspondant au montant du capital social initial.

### **Article 7 - Capital Social**

Le capital social initial, constitué sans que les parts aient été offertes au public, est fixé à la somme de Sept cent soixante mille euros (760 000 €), entièrement libéré, divisé en cinq mille (5 000) parts sociales, nominatives d'une valeur nominale de cent cinquante-deux euros (152 €) chacune, numérotées de 1 à 5 000, qui sont attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire.

Par décision du 25 octobre 2017, la société de Gestion a constaté la réalisation définitive de la première augmentation de capital social d'un montant nominal de quatre millions quatre cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent soixante euros (4 499 960 €).

Le capital social est fixé à cinq millions deux cent cinquante-neuf mille neuf cent soixante euros (5 259 960 €) divisé en trente-quatre mille six cent cinq (34 605) parts sociales de cent cinquante-deux euros (152 €) de valeur nominale, chacune, libérées en totalité.

Par décision du 29 Juillet 2019, la société de Gestion a constaté la réalisation définitive de la deuxième augmentation de capital social d'un montant nominal de cinq millions sept cent trente-quatre mille cinq cent quatre euros (5 734 504 €).

Le capital social est fixé à dix millions neuf cent quatre-vingt-quatorze mille quatre cent soixante-quatre euros (10 994 464 €) divisé en soixante-douze mille trois cent trente-deux (72 332) parts sociales de cent cinquante-deux euros (152 €) de valeur nominale, chacune, libérées en totalité.

Les parts des associés fondateurs sont stipulées inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés financiers, en application de l'article L.214-86 du Code Monétaire et financier et 422-189-1 du RG AMF.

## **Article 8 - Augmentation et réduction du capital**

**8.1** - Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois, soit par création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces ou en nature, soit par incorporation de réserves disponibles, sous réserve des dispositions légales en vigueur, et en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Les nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la société de gestion. La société de gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de cession des parts inscrites sur le registre prévu par l'article L.214-93 du Code monétaire et financier et mentionné à l'article 10-2 ci-après, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

D'ores et déjà, la société de gestion est investie des pouvoirs nécessaires pour décider et réaliser l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, pour le porter à un montant nominal maximum de cent cinquante millions euros (150 000 000 €) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

La société de gestion a tous pouvoirs pour :

- fixer toutes les modalités de la souscription, et décider du montant de la prime d'émission dans le cadre des dispositions applicables du Code monétaire et financier et du RG AMF,
- ouvrir chaque augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera conformément aux dispositions du présent article,
- clôturer chaque augmentation de capital sans préavis,
- constater les augmentations de capital, modifier les statuts, effectuer toutes les formalités nécessaires, régler les frais d'enregistrement, sans qu'il soit, pour cela, nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale.

Lors de toute augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital, ainsi que les frais et droits d'acquisition des immeubles,
- d'autre part, à sauvegarder par son évolution les intérêts des associés anciens.

Lors des augmentations de capital, les associés de la société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel, et doivent libérer les parts souscrites de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

**8.2** - Le capital social peut à toute époque, être réduit, par décision extraordinaire des associés, son montant ne pouvant, en aucun cas, être ramené à un montant inférieur au minimum fixé par la loi.

## **Article 9 - Parts**

### **9.1 - REPRÉSENTATION DES PARTS**

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé dans la Société résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Des certificats de parts sociales pourront être délivrés à tout associé qui en fait la demande. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société, avant toute inscription de demande de cession, sur le registre des transferts. En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Ministériel ou toute autre autorité officielle.

Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

## 9.2 - DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent, en quelques mains qu'ils passent.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les co-indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiés à la SCPI, toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-proprétaire qui seront tous deux convoqués aux Assemblées générales quelle qu'en soit la nature, et ont tous deux droit d'y assister.

L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés ou dispositions légales contraires.

La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

### Agrément du nantissement

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la société de gestion.

## Article 10 - Transmission des parts

### 10.1 - AGRÉMENT

Les parts sont librement cessibles par un associé à ses descendants, ascendants, conjoints, ainsi qu'à un autre associé.

Elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec l'agrément de la Société.

Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

À l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit adresser à la Société de Gestion, sous pli recommandé avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant les noms, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

Si la Société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue, dans le délai d'un mois de sa notification de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification de refus prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

### 10.2 - CESSIION DE PARTS

#### 10.2.1 - Cession directe entre vifs sans intervention de la Société de Gestion

Sous réserve des dispositions relatives à l'agrément des tiers, toute transmission des parts effectuée directement entre associés ou entre associés et tiers est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.

La cession des parts s'opère dans les formes légales en vigueur.

La cession de parts peut valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés. Cette inscription rend le transfert immédiatement opposable à la Société et aux tiers. La Société de Gestion pourra exiger la certification des signatures, dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.

#### 10.2.2 - Cession entre vifs avec intervention de la Société de Gestion (art L.214-93 Comofi)

Les associés désirant céder leurs parts peuvent également adresser à la société de gestion un mandat de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Les associés désirant acquérir des parts, peuvent également adresser à la société de gestion un mandat d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acquérir et le prix maximum souhaité.

Les ordres d'achat et de vente des parts sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. La société de gestion établit périodiquement un prix d'exécution résultant de la confrontation de l'offre et de la demande. Ce prix d'exécution est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

La réception de l'ordre d'achat par la Société de Gestion vaut demande d'agrément par l'acquéreur.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés 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.

Si la Société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 1 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et elle convoque dans un délai de deux mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

### **10.3 - TRANSMISSION PAR DÉCÈS**

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants, les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.

À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété.

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

## **rticle 11 - ssociés**

### **11.1 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

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

Conformément à l'article L.214-89 du Comofi, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers, est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

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

### **11.2 - DÉCÈS - INCAPACITÉ**

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs 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, le redressement judiciaire, la sauvegarde ou l'ouverture de toute procédure collective atteignant l'un des associés de l'un ou plusieurs de ses membres, 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 faillite personnelle, liquidation, redressement ou sauvegarde judiciaires atteignant l'un des associés d'une société civile dont les parts sociales sont offertes au public, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé sur le registre de la société mentionné à l'article L.214-93 du Comofi.

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 au 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 décisions des Assemblées Générales.

## **rticle 12 - Réévaluation**

Dans le but de préserver les droits des associés anciens, il peut être procédé, à l'estimation de bien sociaux.

Toute réévaluation est subordonnée à une estimation préalable des immeubles par un expert judiciaire spécialisé et un rapport spécial devra être présenté à l'Assemblée tant par le Conseil de Surveillance que par le ou les Commissaires aux Comptes.

Après approbation par l'Assemblée Générale, la plus-value dégagée par la réévaluation est portée à un poste de réserve au passif du bilan.

## TITRE 3. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

### Article 13 - Nomination de la Société de Gestion

**13.1** - La Société est administrée par une Société de Gestion de portefeuille, la Société «SOFIDY», ayant reçu l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 7 42 du 1 juillet 2 7, Société par actions simplifiée, immatriculée au registre du commerce sous le N° 338 826 332 RCS ÉVRY - Code APE 6832A - Siège social à ÉVRY Courcouronnes Cedex (91 26) 3 3, square des Champs-Élysées.

Ses fonctions ne peuvent cesser que par sa mise en liquidation, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément.

La Société de Gestion est révocable par les tribunaux ou par une Assemblée Générale des associés à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

**13.2** - Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle société de gestion de portefeuille, agréée par l'AMF, sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire. Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle société de gestion.

### Article 14 - Pouvoirs et attributions 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 tous les actes relatifs à son objet.

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

- elle prépare et organise les augmentations de capital dans les conditions fixées par les articles 7 et 8 des présents statuts,
- elle recherche et agréé tous nouveaux associés,
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux, et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- 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 engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes Banques ou Établissement de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage de fonds de Banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements, pour le fonctionnement de ces comptes,
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées,
- elle 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 elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire,
- elle consent toutes délégations,
- elle perçoit au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- elle passe tous marchés et contrats,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- elle perçoit pour le compte de la Société, tous les loyers et les charges remboursées par les locataires et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,
- elle gère les loyers 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 élit domicile partout ou besoin sera,
- elle décide du transfert du siège social dans les limites de l'article 4 des présents statuts,
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix,
- elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations, dans les conditions qui lui semblent convenables,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, entrant dans les pouvoirs d'administration, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à lui faire, et arrête son ordre du jour,
- elle convoque les Assemblées Générales des associés, et exécute leurs décisions,
- elle présente l'expert externe en évaluation à l'Assemblée générale, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers,
- elle veille à ce qu'un dépositaire soit nommé,



- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- la Société de Gestion, peut, toutes les fois où elle le juge utile, convoquer les associés en Assemblée Générale ou les consulter, par écrit, pour tous les cas non prévus de réunion d'Assemblée Générale,
- la Société de Gestion, peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés. L'assemblée générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme,
- elle peut, au nom de la SCPI, consentir sur les actifs de la société toutes garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts, et consentir des avances en compte courant dans les conditions prévues par la réglementation,
- la Société de Gestion peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier 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. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

### **rticle 15 - Délégations de pouvoirs signature sociale**

La Société de Gestion peut conférer à telle personne qui bon lui semble, et sous sa responsabilité, 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. La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

### **rticle 16 - Rémunération de la Société de gestion**

Conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies :

**16.1 -** Au titre de la gestion de la Société, 1 % (dix pour cent) hors taxes :

- des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa 1 de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), avec un minimum par actif de 1 , € / m<sup>2</sup> Loi Carrez, ou à défaut par m<sup>2</sup> de surface utile nette, indexé sur l'Indice de Référence des Loyers de l'INSEE (base 4T 2 19),
- des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa 1 de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul.

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et des biens sociaux, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfiques et à l'information régulière des associés, sous réserve des précisions qui suivent, et à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La société de gestion supporte en particulier la charge des missions suivantes :

- information des Associés, sauf frais d'impression et d'expédition,
- préparation des réunions et des Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents,
- tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus,
- facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- facturation et recouvrement des charges locatives et autres, auprès des locataires, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des Assemblées générales de copropriété,
- toute action de valorisation de la Société (relocation notamment), à l'exception de toutes les dépenses à engager dans le cadre de ces actions de valorisation (honoraires de relocation notamment),
- et, plus généralement toutes les missions incombant aux Administrateurs de biens.

**16.2 -** Au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements : 1 % (dix pour cent) hors taxes du prix de souscription des parts primes d'émission incluse.

**16.3 -** Au titre de la cession des parts sociales :

Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93 du Comofi, la Société de Gestion percevra 5% (cinq pour cent) hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.

Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du Comofi, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) la Société de Gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 1 (cent) euros HT par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

**16.4** - Au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Une commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier sera facturée par la société de gestion. Cette commission sera égale à 3% HT du montant des travaux TTC effectivement réalisés.

**16.5** - Au titre de la cession d'actifs immobiliers, une commission sur arbitrages égale à 3,5 % (trois virgule cinq pour cent) hors taxes :

- en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa 1 de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa 1 de l'article R 214-156 du code monétaire et financier,
- en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa 1 de l'article R 214-156 du code monétaire et financier : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI),
- en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa 1 de l'article R 214-156 du code monétaire et financier : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Étant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la Société de Gestion sont exclues de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels,
- suivi de constitution des data-rooms,
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres,
- suivi des négociations et des actes de vente,
- distribution le cas échéant des plus-values.

**16.6** - La Société gardera en particulier en charge :

- le prix d'acquisition de son patrimoine tout honoraire, droits et taxes inclus, frais et études, y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,
- les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou à la cession des éléments du patrimoine,
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles,
- les frais et honoraires d'architecte de maîtrise d'œuvre, de conseils ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles,
- la rémunération et frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- la rémunération et frais du Dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales (en particulier la fabrication et l'impression du matériel de vote, les frais liés à la réception des votes par correspondance et au dépouillement, la location des salles et les frais de réception), ainsi que les frais d'expédition de tous les documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement),
- les frais de labellisation ou de mise aux normes,
- les frais d'impression et d'expédition (notamment les frais de routage et d'affranchissement) de tout document d'information obligatoire,
- les frais de contentieux, et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat et de conseils,
- les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine,
- les impôts et taxes divers,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics, des gestionnaires techniques et des gérants d'immeubles,
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'Administration directe de la Société.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société, 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 15 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

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

**16.8** - Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société.

**16.9** - Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

## rticle 17 - Conventions

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, ou toute personne appartenant aux organes de direction ou de surveillance de la SCPI ou de la Société de gestion doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés de la Société.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou est un associé détenant plus de 1 % du capital de la Société Civile de Placements Immobiliers, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant accepté par l'Autorité des Marchés financiers.

## TITRE 4. CONTRÔLE DE L SOCIÉTÉ

### rticle 18 - Conseil de Surveillance

#### 18.1 - NOMINATION

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion. Il est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour trois ans, sont rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à 8 ans, et révocables uniquement par l'assemblée générale.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés.

Le Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, conformément aux dispositions de l'article 422-2 du RGAMF. Les membres élus à cette occasion, le seront :

- pour une durée de trois ans pour le premier tiers des membres élus ayant obtenu le plus grand nombre de voix,
- pour une durée de deux ans pour le deuxième tiers des membres élus,
- et pour une durée d'un an, pour le troisième tiers des membres élus ayant obtenu le moins grand nombre de voix.

Ensuite, le Conseil se renouvellera par tiers chaque année.

En cas de vacance par démission ou décès d'un ou de plusieurs des membres du Conseil, ce dernier peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance. Ils demeurent en fonction jusqu'à la plus prochaine assemblée générale, laquelle devra soit le confirmer soit nommer un nouveau membre en remplacement du membre décédé ou démissionnaire. Le ou les nouveaux membres sont nommés pour la durée restant à courir du mandat du membre décédé ou démissionnaire.

Si, par suite de vacance par décès ou démission le nombre des membres du Conseil, devient inférieur au minimum légal, il appartient à la société de gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel de candidature et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. Le ou les nouveaux membres sont nommés pour la durée restant à courir du mandat du membre décédé ou démissionnaire.

Chaque année la Société de gestion procède à l'appel des candidatures. Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144 du Comofi.

La Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

#### 18.2 - ORGANISATION - RÉUNION ET DÉLIBÉRATION

Le Conseil nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. 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 Secrétariat de séance est assuré par la Société de gestion. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur 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 tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un fax.

Un membre du Conseil de Surveillance peut donner pouvoir, adressé par voie postale, par fax ou voie électronique pour le représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance.

Un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances. Pour que les délibérations 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 votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux, qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, sont certifiées par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion elle-même.

### 18.3 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Définies par l'article L.214-1 du Comofi et 422-199 à 422-2 1 du RGAMF, les missions du Conseil de Surveillance sont :

- d'assister la Société de Gestion, conformément à la loi,
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société et s'il y a lieu, sur toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société,
- de donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

### 18.4 - RESPONSABILITÉ

Les membres du Conseil de Surveillance s'abstiennent de tout acte de gestion. Ils 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.

### 18.5 - RÉMUNÉRATION

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

## rticle 19 - Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes. Ils doivent être choisis sur la liste prévue à l'article L.822-1 et suivants du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités mentionnées par ces textes.

Ils exercent leur mission de contrôle dans les conditions générales fixées par le Code de commerce sauf dispositions particulières aux SCPI du Code Monétaire et financier. Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les associés. À 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 sur les comptes annuels et rapport spécial sur les Conventions Particulières. Ils sont toujours rééligibles.

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.

## rticle 20 - Dépositaire

### 20.1 - NOMINATION DU DÉPOSITAIRE

La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

À cet effet, l'assemblée générale ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

### 20.2 - MISSIONS DU DÉPOSITAIRE

#### 20.2.1 - Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

- 1) à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées,
- 2) et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

#### 20.2.2 - Le dépositaire assure l'obligation de la société dans les conditions fixées par le règlement.

### 20.2.3 - Le dépôt ire :

- 1) s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société,
- 2) s'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société,
- 3) exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société,
- 4) s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage,
- 5) s'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.

### 20.3 - RÉMUNÉRATION ET RESPONSABILITÉ

La rémunération du dépositaire est à charge de la société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire.

## TITRE 5. SSEMBLÉES GÉNÉR LES

### rticle 21 - ssemblées générales

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du Capital Social,
- par le ou les liquidateurs.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le Capital Social.

Tout associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-1 5 du Code Monétaire et Financier, dans les conditions prévues par les articles R.214-141 à R.214-143 du Comofi.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée avant 12h .

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 pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 9, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux associés présents disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; le Secrétariat de séance est assuré par la Société de gestion.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

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 sont signés par la Société de Gestion.

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

Les associés ou groupe d'associés peuvent proposer des projets de résolution lors des Assemblées Générales, dans les conditions prévues en la matière par le code monétaire et financier (art R.214-138 II). Au moins 25 jours avant la date de l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5% si le capital est au plus égal à 76 €.

Si le capital est supérieur à 76 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction du capital correspondant au barème suivant :

- 4% pour les 76 premiers euros,
- 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 76 € et 76 €,
- 1% pour la tranche de capital comprise entre 76 € et 152 €,
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Il s'agit d'un barème de sorte qu'il convient d'additionner le montant de chacune des tranches pour déterminer le capital à représenter.

La demande est accompagnée des textes des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigé.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

## **Article 22 - Assemblées générales ordinaires**

Les associés sont réunis chaque année, en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

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 ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

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

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

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

En cas de vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier de la Société, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, l'Assemblée Générale est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente :

- à la mise en distribution totale ou partielle avec le cas échéant, amortissement du nominal des parts,
- à la dotation du fond de remboursement.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle nomme pour cinq ans, sur présentation de la Société de Gestion, l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer les immeubles.

Elle ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

Elle délibère sur toutes 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 une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

## **Article 23 - Assemblées générales extraordinaires**

Les Assemblées sont dites extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, la modification de la méthode de fixation du prix de la part, la modification de la politique d'investissement ou la réouverture du capital après trois ans sans souscriptions. Elles sont dites ordinaires dans tous les autres cas.

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, la transformation de la Société en Société de toute autre forme autorisée par la loi à « offrir au public » ses parts, et notamment en Société Commerciale.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du Capital Social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum 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.

## rticle 24 - Consultation par correspondance

Conformément à l'article L.214-1 5, R.214-141, R.214-143 du Comofi, la Société de gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler à prendre une décision collective par vote écrit. Toutefois, les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en Assemblée Générale ordinaire réunie annuellement.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose, et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion qui 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, serait considéré comme n'ayant pas pris part au vote.

La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe les résultats du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales ordinaires ou extraordinaires, selon l'objet de la décision à prendre.

## rticle 25 - Communications

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales doivent notamment mentionner l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Tout associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, réuni en une seule brochure, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et, notamment :

- le rapport de la société de gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux comptes,
- s'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire prévue à l'article L.214-1 3 alinéa 1 du Code Monétaire et Financier, les comptes de résultat, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- le texte des projets de résolutions.

Ainsi que le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Et lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les noms, prénoms usuels, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

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

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 au Siège Social, connaissance des documents suivants, concernant les trois derniers exercices :

- comptes de résultats,
- bilans et annexes,
- inventaires,
- rapports soumis aux assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- rémunération globale de gestion, de direction et d'administration de la société, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance, comporte celui de prendre copie.

## TITRE 6. COMPTES - EFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

### Article 26 - Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1<sup>er</sup> Janvier pour se terminer le 31 Décembre. À titre exceptionnel le premier exercice social aura une durée supérieure à douze mois et se clôturera le 31 décembre 2 17.

Les opérations effectuées pour le compte de la société pendant la période de formation et reprises par elle, seront rattachées au premier exercice social.

### Article 27 - Inventaire et comptes sociaux

La Société de gestion est tenue d'appliquer le plan comptable spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier.

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également le compte de résultat et le bilan, et établit un rapport écrit sur la situation de la Société, sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé. Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi.

La Société de Gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale des Associés.

Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et en particulier les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles.

La société de gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

### Article 28 - Répartition des résultats

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitations, des charges financières ou exceptionnelles.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés dans la limite du montant de leur part dans le capital de la Société.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

L'Assemblée peut décider d'offrir aux associés le choix entre un paiement du dividende en numéraire ou en parts.

L'Assemblée peut également décider, outre le paiement du dividende, de distribuer des parts gratuites par prélèvement sur les réserves et le report à nouveau.



## **TITRE 7. DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **Article 29 - Dissolution**

Un an au moins, avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 22 ci-dessus, pour décider si la Société doit être prorogée ou non. Faute par elle d'avoir proposé cette décision, 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 consulter les associés et de provoquer une décision de leur part, sur la question.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

### **Article 30 - Liquidation**

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'exercice de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

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

La Société de gestion, le ou les co-liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré, ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageuses, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements, et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire apport à une autre Société, ou cession à une Société ou à toute autre personne de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

La Société de gestion, le ou les liquidateurs sont investis des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible dans le cadre des dispositions légales.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus de la Société de gestion ou des liquidateurs, la 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 la SCPI personne morale. En conséquence, aucune partie de l'actif ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés, pris individuellement.

## **TITRE 8. CONTESTATIONS**

### **Article 31 - Contestations**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société, ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi.

### **Article 32 - Élection de Domicile**

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

**SOFIDY SAS** | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry  
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332  
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | -mail : sofidy@sofidy.com  
**sofidy.com**



ST-SFP- 62 2 -1 | Document réalisé par SOFIDY