La SCPI Paref Evo
FranceSCPI.com

INTERPIERRE EUROPE CENTRALE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris
RCS Paris 880.615.463
Visa SCPI n° 20-10 en date du 2 juin 2020

STATUTS CONSTITUTIFS

Assemblée Générale Constitutive du 3 janvier 2020

LES SOUSSIGNÉS :

1) **PARIS REALTY FUND (« PAREF »),** société Anonyme (SA) au capital de 36 120 950 €, dont le siège social est situé au 153 Boulevard Haussmann – 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 412 793 002, représentée par Antoine ONFRAY ;
2) **SAS EQUANCE,** société par actions simplifiée au capital de 520 834 €, dont le siège social est situé 1025 rue Henri Becquerel bâtiment 25 – 34000 Montpellier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 481 936 425, représentée par Didier BUJON ;
3) **Monsieur Wissam MEZRANI ;**
4) **MARION PARTICIPATION,** société par actions simplifiée au capital de 7 500 €, dont le siège social est situé 43 rue Bernard Jugault 92600 Asnières-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 445 228 166, représentée par Madame Marion WIDMER ;
5) **Monsieur Mohamed LEMSITEF ;**
6) **Monsieur Stéphane GLAVINAZ ;**
7) **Monsieur Christophe COIFFIER ;**
8) **OPPORTUNITIS CAPITAL,** société civile à capital variable de 5 000 €, dont le siège social est situé 310 ancienne route de Paris 13540 Puyricard, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 798 065 868, représentée par Nicolas SOST ;
9) **WATERFORD,** société civile au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé 5 chemin de Rousse Manoir de Rivasselou – 35400 Saint-Malo, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 830 531 968, représentée par Christophe BASTIDE ;
10) **SERENITEO INVESTISSEMENT,** société à responsabilité limitée au capital de 118 000 €, dont le siège social est situé au 91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 314 503 996, représentée par Grégorie MOULINIER ;
11) **Monsieur Grégorie MOULINIER.**

ONT ETABLI AINSI QU'IL SUIT LES STATUTS D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER.

TITRE I : FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE SOCIAL - DURÉE

ARTICLE 1 - FORME

La société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21 du Code Monétaire et Financier, le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

Les statuts ont été déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société INTERPIERRE EUROPE CENTRALE (ci-après « **la Société** »), SCPI de type « classique », a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement d'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activité, logistique etc.), situés majoritairement en Pologne, République Tchèque et Hongrie et à titre exceptionnel dans d'autres pays de la zone euro.

La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. La Société peut, en outre, 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.

L'objectif de gestion de la SCPI INTERPIERRE EUROPE CENTRALE est de distribuer un dividende potentiel.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination : « INTERPIERRE EUROPE CENTRALE ».

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au : 153 boulevard Haussmann - 75008 Paris.

Il pourra être transféré en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II : CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6 - CAPITAL DE CONSTITUTION

Le capital social d'origine, constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à la somme de 760 000 € (hors prime d'émission) entièrement libéré. Il est divisé en 3 800 parts nominatives d'une valeur nominale de 200 € chacune, qui sont attribuées aux Associés fondateurs (les Associés Fondateurs) en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Associés Fondateurs	Parts	Capital (hors prime d'émission)
PAREF	757	151 400 €
SAS EQUANCE	476	95 200 €
Wissam MEZRANI	476	95 200 €
MARION PARTICIPATION	476	95 200 €
Mohamed LEMSITEF	476	95 200 €
Stéphane GLAVINAZ	380	76 000€
Christophe COIFFIER	357	71 400 €
OPPORTUNITIS CAPITAL	142	28 400 €
WATERFORD	142	28 400 €
SERENITEO INVESTISSEMENT	71	14 200 €
Grégorie MOULINIER	47	9 400 €
TOTAL	**3 800**	**760 000€**

Les Associés Fondateurs ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de 10 € sur chaque part souscrite et intégralement libérée, soit un capital social d'origine s'élevant à 760 000 €, dont 38 000 € de prime d'émission. Les Associés Fondateurs ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Banque.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers conformément à l'application de l'article L. 214-86 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE 7 - VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Le capital social effectif peut également diminuer par suite des retraits.

Celui-ci ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en-dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- 10 % du capital social statutaire maximum ;
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé.

Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à un montant maximal de 50 000 000 € représentant 250 000 parts de 200 € de nominal sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la Société notamment pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles.

La Société de Gestion fixe le montant de cette prime d'émission.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à

l'article L.214-109 du Code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des marchés financiers. La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social statutaire maximum fixé à 50 000 000 € sera souscrit par offre au public à concurrence de 15 % au moins, soit 7 500 000 €, dans le délai imparti d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Tout nouvel associé est tenu de souscrire un minimum de dix (10) parts, et ce, sous réserve qu'il ait été préalablement agréé par la Société de Gestion, ledit agrément étant acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les quinze jours qui suivent la réception du bulletin de souscription. Il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle.

En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des Associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de 760 000 €, notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE 9 - RETRAIT DES ASSOCIÉS

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs Associés.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par Lettre recommandée avec accusé de réception conformément à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

- **La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription** :

La Société rachète immédiatement les parts pour les annuler. S'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription fixée à l'article 21 des présents statuts. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois. Le prix de retrait est indiqué sur le bulletin d'information. Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de quinze (15) jours. Le prix de retrait s'élève à 225 € à compter de la date d'obtention de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.

- **La demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois** :

La Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, lorsque ce fonds fonctionnera, et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%. Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible. En application de l'article 422-230 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, si le prix de retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des Associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 31 décembre.

Le remboursement des parts aux Associés a lieu dans un délai administratif normal de régularisation. Les parts remboursées sont annulées.

ARTICLE 10 - FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'Assemblée Générale des Associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des Associés.
La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des Associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des marchés financiers. Ces sommes sont au plus égales à 10% du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent.

ARTICLE 11 - BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des ordres d'achat et de vente représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et Financier.

L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

ARTICLE 12 - PRIME - LIBÉRATIONS DES PARTS

Il est demandé aux souscripteurs en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux et les augmentations de capital, la recherche et l'acquisition des immeubles y compris les frais d'acquisition de l'immeuble ;
- préserver les droits des Associés anciens en sauvegardant par son évolution leurs intérêts.

Lors de la souscription, le montant de la valeur nominale des parts doit être libéré en totalité, en ce inclus la prime d'émission.

ARTICLE 13 - REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

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

ARTICLE 14 - RESPONSABILITÉ

14.1 Responsabilité des Associés

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède. Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

14.2 Responsabilité de la Société de Gestion

La Société de Gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de

responsabilité des mandataires sociaux. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle résultant de toutes les activités de la Société de Gestion conformément à son objet social et notamment l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à ces activités, ainsi que les activités financières de gestion des sociétés civiles de placement immobilier et la gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

ARTICLE 15 - DÉCÈS - INCAPACITÉ

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

Dans les limites autorisées par la Loi, s'il y a interdiction, faillite personnelle, procédure de sauvegarde, liquidation, redressement judiciaire, ou banqueroute atteignant l'un des Associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'Associé sur le registre de la Société.

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, s'immiscer de quelque manière que ce soit 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.

ARTICLE 16 - DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit à une fraction correspondant à la quotité du capital qu'elle représente :

- dans la propriété de l'actif social ;
- dans la répartition des bénéfices.

Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. 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 copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, et à défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes les communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

ARTICLE 17 - TRANSMISSION DES PARTS

17.1 Transmission entre vifs

La cession de parts à quelque titre que ce soit, à un tiers non-associé, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant. L'agrément doit être demandé à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant les noms, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

L'agrément est réputé acquis si la Société de Gestion n'a pas notifié sa décision par lettre recommandée avec avis de réception dans les deux mois de la réception de la demande. Cette décision n'est pas motivée.

La constitution d'un nantissement est soumise à la même procédure que ci-dessus. L'agrément du nantissement emporte agrément en cas de

réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2346 du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

En cas de refus d'agrément pour une cession, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé ou un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné, sauf prorogation de ce délai par décision de justice, conformément à la loi.

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des Associés. Cette inscription sera opérée par la Société de Gestion sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- d'une copie de la pièce d'identité et d'un justificatif de domicile.

La Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

La mutation pourra avoir lieu dans les formes de droit commun et selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la Société de Gestion sur le registre des Associés, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la Société de Gestion.

17.2 Transmission 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. A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

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.

17.3 Registre d'offres et de demandes de parts

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

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

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixés conformément au règlement et à l'instruction de l'Autorité des marchés financiers.

TITRE III : ADMINISTRATION DE LA SOCIETE - GESTION - CONSEIL DE SURVEILLANCE - COMMISSAIRE AUX COMPTES

ARTICLE 18 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est administrée par une Société de Gestion. PAREF GESTION, société anonyme inscrite au RCS de Paris sous le numéro B 380 373 753, et agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-08000011, est désignée comme Société de Gestion pour la durée de la Société, étant précisé que le représentant de ladite Société est son directeur général.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation par l'Assemblée Générale Ordinaire ou sa démission.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans le délai de deux mois par l'une des personnes habilitées par l'article 20.

ARTICLE 19 - ATTRIBUTION ET POUVOIR DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la loi et les règlements. Toutefois, la Société de Gestion ne peut, pour le compte de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme que dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale. Elle ne peut non plus procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale. La Société de Gestion ne contracte en cette qualité 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 a notamment les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- rechercher de nouveaux Associés ;
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner ;
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous colis envoyés en recommandé ;
- procéder à l'ouverture, au nom de la Société, à tout compte de dépôts, comptes courants ;
- arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des Associés ;
- convoquer les Assemblées Générales des Associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions ;
- sélectionner les investissements à réaliser, veiller à leur bonne réalisation dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire ;
- assurer la gestion des biens de la Société ;
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;
- faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors que la Société de Gestion ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;

- arrêter chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faire approuver en Assemblée Générale des Associés ;
- contracter les assurances nécessaires ;
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense.

ARTICLE 20 - DÉLÉGATION DE POUVOIRS – REPRESENTATION LEGALE

La Société de Gestion peut conférer à toute personne de son organisation sous sa responsabilité tous pouvoirs pour l'accomplissement de sa mission dans la limite de ceux qui lui sont attribués. La représentation légale de la Société appartient à la Société de Gestion.

ARTICLE 21 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les commissions suivantes :

Souscription :

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription fixée à 10 % HT (12 % TTC) du prix de souscription prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la Société lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs) ainsi que les frais d'étude des programmes d'investissement.

Gestion :

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à 11% HT (13,20% TTC) des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

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

En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureau (notamment locaux et matériels) et de personnel nécessaires à la gestion courante des biens sociaux et à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ;
- les frais afférents aux documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, plaquettes et certificats de parts, publicité, …) ;
- les frais de constitution de la Société, les frais afférents à la structuration et aux conseils en matière juridique et fiscale ;
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les honoraires des notaires ou de tout autre conseil ainsi que les honoraires d'intermédiation ;
- les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques ;
- les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu ;
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- la rémunération du dépositaire ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- les cotisations professionnelles et redevances diverses ;
- les frais d'expertises immobilières ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Assemblées et l'information des Associés ;
- les assurances ;
- les frais de contentieux et de conseils juridiques et fiscaux ;

- les frais d'assistance afférents aux démarches fiscales à l'étranger relatives aux déclarations de plus-values sur cession de parts le cas échéant ;
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts et droits, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles ;
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux ;
- et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location ou de relocation des immeubles, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine et les frais de gestion des indivisions.

Retrait, cession et mutation :

La Société de Gestion perçoit :

- par dossier de retrait et de cession de parts des frais forfaitaire d'un montant de 75 € HT (90 € TTC) ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale ;
- en cas de mutation de parts et de mutation à titre gratuit (donation notamment) des frais de transfert d'un montant de 75 € HT (90 € TTC) par dossier de succession.

Arbitrage des actifs immobiliers :

Une commission sur arbitrages égale à la somme des deux composantes suivantes :

1) 0,5 % HT (0,506 % TTC) des prix de vente ; et
2) 3% HT (3,036 % TTC) de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels ;
- due-diligence, suivi de constitution des data-room ;
- 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.

Pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1% HT (1,012% TTC) sur les gros travaux supérieurs à 10.000 € HT suivis par la Société de Gestion.

La prise en charge de frais supplémentaires doit être, conformément à la règlementation applicable, soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société, pour couvrir des charges exceptionnelles et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou règlementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

TITRE IV : CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance assiste la Société en opérant, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous les 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. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société, et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux Associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

La Société de Gestion a établi un règlement intérieur (le « **Règlement Intérieur** ») définissant les missions et le fonctionnement du Conseil de Surveillance, sa composition, les modalités de nomination des nouveaux membres et du président ou de leur renouvellement, ainsi que le nombre maximum de leurs mandats dans les conseils de surveillance de SCPI. Le Règlement Intérieur prévoit que les incompatibilités et les conflits d'intérêt entre certaines activités de prestations de services ou de relations d'affaires doivent être déclarés.

Le Règlement Intérieur traite de la participation au Conseil de Surveillance, du droit de communication et des demandes d'informations, des modalités de consultation des documents relatifs à la gestion de la SCPI et de l'établissement des procès-verbaux.

22.1 Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres au moins et douze (12) au plus, parmi les Associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices), détenant au moins 20 parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans et sont rééligibles dans la limite de deux mandats consécutifs. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés.

Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept (7) Associés, le Conseil de Surveillance devra procéder à une ou des cooptations provisoires. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat. Ces cooptations devront être soumises à l'approbation 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.

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion sollicitera les candidatures des Associés et leur proposera de voter les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

22.2 Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un président. En cas d'absence du président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions du président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit, désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent donner mandat à un membre présent pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus d'une séance.

Pour que le Conseil de Surveillance puisse se tenir valablement, le nombre des membres présents

ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification de la présence des membres et de leurs pouvoirs résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents et représentés, 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 du Conseil de Surveillance et le secrétaire.

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

22.3 Mission du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, conformément à la réglementation en vigueur, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

22.4 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.

22.5 Rémunération

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés en France pour se rendre aux réunions du Conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus. Le montant maximum par déplacement des frais réels est fixé en Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres présents aux réunions du Conseil de Surveillance ne perçoivent aucune rémunération à ce titre et n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction.

22.6 Composition du premier Conseil de surveillance de la Société

Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été choisis parmi les Associés Fondateurs et nommés pour une durée de trois ans, se terminant à l'issue de l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2021. Le Conseil de Surveillance est ainsi composé des membres ci-dessous :
- La société PAREF représentée par Antoine ONFRAY,
- La société SAS EQUANCE, représentée par Didier BUJON,
- MARION PARTICIPATION représentée par Marion WIDMER,
- Christophe COIFFIER,
- La société OPPORTUNITIS CAPITAL représentée par Nicolas SOST,
- La société WATERFORD représentée par Christophe BASTIDE,
- La société SERENITEO INVESTISSEMENT représentée par Grégorie MOULINIER,
- Grégorie MOULINIER.

ARTICLE 23 - COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DÉPOSITAIRE

Commissaires aux comptes :

Conformément à la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives stipulées par la loi, sont nommés pour six (6) ans par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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 et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les Associés.

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

Ils sont convoqués à la réunion du Conseil de Surveillance de la Société qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statut sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

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

Dépositaire :

La Société est tenue de désigner un dépositaire. Cette désignation est soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés. La durée du mandat du dépositaire est indéterminée.

1) Missions du dépositaire :

Le dépositaire :

- S'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Le dépositaire prend, le cas échéant toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'AMF.
- Veille 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 ;
- Assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la règlementation.

2) Rémunération du dépositaire :

La rémunération du dépositaire est à la charge de la Société.

ARTICLE 24 - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

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 l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert externe en évaluation est nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour cinq (5) ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.

TITRE V : ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 25 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les Associés sont réunis, chaque année, en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

Les assemblées sont qualifiées « d'extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et « d'ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts. Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi.
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. Ils peuvent également voter par correspondance ou par voie électronique.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 16, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Le Président de l'Assemblée est la Société de gestion sous réserve qu'elle soit associée de la SCPI. A défaut, l'Assemblée Générale élit son président. Sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'Assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en 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. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont 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.

ARTICLE 26 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes. Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes, l'Expert externe en évaluation et ratifie la nomination du Dépositaire. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18 des présents statuts.

Elle décide 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.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

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, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'Associés présents ou représentés ou votant par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

ARTICLE 27 - 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 :

- la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public,
- l'augmentation ou la réduction du capital social,
- l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion,
- la modification de la politique d'investissement,
- la réouverture du capital après trois ans sans souscription.

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

- fixer les conditions de l'augmentation du capital,
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

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

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six 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.

ARTICLE 28 - CONSULTATION ECRITE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des Associés. Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il 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 de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

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. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation écrite, 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 les résultats de vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

ARTICLE 29 - COMMUNICATIONS

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent 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.

Sauf instruction contraire de sa part, tout associé reçoit par courrier électronique avec la lettre de convocation à l'assemblée, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan et les comptes, sauf instruction contraire de sa part.

A compter de la convocation de l'Assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des Associés, au siège social.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- Bilans
- Comptes de résultats
- Annexes
- Inventaires
- Rapport soumis aux assemblées
- Feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées
- Rémunérations globales de gestion, de direction, d'administration et de Conseil de Surveillance

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

Un ou plusieurs Associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs Associés représentent 5 % du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000 €. Si le capital est supérieur à 760 000 €, cet ou ces Associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour la première tranche de 760 000 € ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 € ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 € ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Ils sont alors inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

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.

TITRE VI : INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 30 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre. Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société pour se terminer le 31 décembre 2020.

ARTICLE 31 - ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse un inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, et établit un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n°2016-03 du 15/04/2016 de l'Autorité des normes comptables, tels qu'intégrés dans le plan comptable professionnel des SCPI et les textes modificatifs éventuels.

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, le tout ramené à une part.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine, le tout ramené à une part.

Le poste « frais à répartir sur plusieurs exercices » et notamment les frais liés à la commercialisation des parts et à la recherche des immeubles (commission de souscription) et à l'acquisition de ceux-ci peut être amorti par prélèvement sur la prime d'émission.

Les comptes annuels sont établis selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

ARTICLE 32 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L. 123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi 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'entre eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

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

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

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

TITRE VII : DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS - DIVERS

ARTICLE 33 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

33.1 Dissolution

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

La Société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs Associés.

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

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

33.2 Liquidation

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, 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.

Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Lors de la liquidation de la Société, une commission de liquidation pourra être mise en œuvre, dans des conditions qui seront soumises en Assemblée Générale à l'agrément préalable des Associés de la Société.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.
Le surplus, s'il en reste, est réparti entre tous les Associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des Associés pris individuellement.

ARTICLE 34 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les Associés et la Société, soit entre les Associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents et jugées conformément à la loi française.

En cas de contestation, les Associés sont tenus de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal du lieu du siège social de la Société. A défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations sont valablement faites au parquet du Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.

PAREF GESTION
Représentée par Madame Anne SCHWARTZ en sa qualité de Directrice Générale

Fait à Paris, le 3 janvier 2020

_____
PARIS REALTY FUND
représentée par Antoine ONFRAY

_____
SAS EQUANCE
représentée par Didier BUJON

_____
Wissam MEZRANI

_____
MARION PARTICIPATION représentée par Marion WIDMER

_____
Mohamed LEMSITEF

_____
Stéphane GLAVINAZ

_____
Christophe COIFFIER

_____
OPPORTUNITIS CAPITAL
représentée par Nicolas SOST

_____
WATERFORD
représentée par Christophe BASTIDE

_____
SERENITEO INVESTISSEMENT
représentée par Grégorie MOULINIER

_____
Grégorie MOULINIER