

ESPRIT HORIZON

Société civile de placement immobilier à capital variable
siège social : 12 avenue André Malraux, 92300 LEVALLOIS-PERRET
RCS de Nanterre numéro 991 442 377

STATUTS CONSTITUTIFS

Certifiés conformes le 24 septembre 2025
par Spirit REIM Services en sa qualité de société de gestion
représentée par Monsieur Benjamin STUTZMANN

DocuSigned by:

benjamin STUTZMANN

31918C7DDC654D8...

LES SOUSSIGNÉ(E)S :

1. 5H FINANCES

Ci-après l' « Associé 1 »

2. BERTOJO Mathias

Ci-après l' « Associé 2 »

3. CANOPEE CONSULTING

Ci-après l' « Associé 3 »

4. COLY Jean-Marc

Ci-après l' « Associé 4 »

5. DANIS Vincent

Ci-après l' « Associé 5 »

6. DUDE INVEST

Ci-après l' « Associé 6 »

7. ERMENEUX Frédéric

Ci-après l' « Associé 7 »

8. HERAS PERERA Luis

Ci-après l' « Associé 8 »

9. IREMCAP

Ci-après l' « Associé 9 »

10. KANAKAYYA Anne

Ci-après l' « Associé 10 »

11. KNISY Mikaël

Ci-après l' « Associé 11 »

12. LE FUR Yannick

Ci-après l' « Associé 12 »

13. MANE Alexandre

Ci-après l' « Associé 13 »

14. **MERABET Nadir**
Ci-après l' « Associé 14 »
15. **REMOISSENET Philippe**
Ci-après l' « Associé 15 »
16. **SAS SOPRANO**
Ci-après l' « Associé 16 »
17. **MOATI MARCOZZI Denis**
Ci-après l' « Associé 17 »
18. **TAILLEFER Linda**
Ci-après l' « Associé 18 »
19. **TOSET Gaëtan**
Ci-après l' « Associé 19 »
20. **VAN HOUTE Severine**
Ci-après l' « Associé 20 »
21. **VETILLAR Guillaume**
Ci-après l' « Associé 21 »
22. **ESPRIT MERCURE**
Ci-après l' « Associé 22 »
23. **COLONNA D'ISTRIA Olivier**
Ci-après l' « Associé 23 »
24. **KLITTING François**
Ci-après l' « Associé 24 »
25. **DEROTE Laurent**
Ci-après l' « Associé 25 »
26. **LENGEREAU Alexandre**
Ci-après l' « Associé 26 »
27. **PAIN Maxime**

Ci-après l' « Associé 27 »

28. **REMOISSENET Félix**

Ci-après l' « Associé 28 »

29. **BUONANNO Laurent**

Ci-après l' « Associé 29 »

30. **81R2**

Ci-après l' « Associé 30 »

31. **MERCUREY CHATILLON**

Ci-après l' « Associé 31 »

32. **FONCIERE L6**

Ci-après l' « Associé 32 »

33. **JPH GARANTIE & ASSURANCE**

Ci-après l' « Associé 33 »

Individuellement désigné(e)s ci-après comme un « Associé » et ensemble comme les « Associés », et dont les éléments d'identification détaillés figurent en ANNEXE UNIQUE des présentes,

ONT ÉTABLI AINSI QU'IL SUIT LES STATUTS D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE.

TABLE DES MATIÈRES

Titre 1. FORME – OBJET – DÉNOMINATION - SIÈGE – DURÉE	8
Article 1. FORME JURIDIQUE	8
Article 2. OBJET	8
Article 3. DÉNOMINATION.....	9
Article 4. SIÈGE SOCIAL	9
Article 5. DURÉE	9
Titre 2. APPORTS – CAPITAL – PARTS	10
Article 6. APPORTS.....	10
6.1. APPORTS EN NUMERAIRE	10
6.2. LIBERATION DES APPORTS	11
Article 7. CAPITAL SOCIAL.....	11
7.1. CAPITAL SOCIAL INITIAL	11
7.2. CAPITAL SOCIAL EFFECTIF	13
Article 8. VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL	14
8.1. PRINCIPE.....	14
8.2. SUSPENSION DE LA VARIABILITE DU CAPITAL.....	14
8.3. RETABLISSEMENT DES EFFETS DE LA VARIABILITE DU CAPITAL	14
8.4. CAPITAL SOCIAL MINIMUM.....	15
8.5. CAPITAL SOCIAL MAXIMUM AUTORISE	15
8.6. AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL	15
Article 9. RETRAIT DES ASSOCIÉS.....	17
9.1. MODALITES DE RETRAIT.....	17
9.2. PRIX DE RETRAIT	17
9.3. BLOCAGE DES RETRAITS	18
9.4. FONDS DE REMBOURSEMENT	18
Article 10. PARTS SOCIALES.....	19
10.1. FORME DES PARTS	19
10.2. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS.....	19
10.3. INDIVISIBILITE ET DEMEMBREMENT	19
Article 11. TRANSMISSION ET CESSIION DE PARTS	20
11.1. CESSIION DIRECTE	20
11.2. CESSIION PAR CONFRONTATION DES ORDRES D’ACHAT ET DE VENTE.....	21
11.3. TRANSMISSION DES PARTS	21
11.4. NANTISSEMENT	21

11.5.	RESTRICTIONS A L'EGARD DES « <i>U.S. PERSONS</i> ».....	22
11.6.	OBLIGATIONS RELATIVES A LA LOI FATCA	22
11.7.	LA REUNION DE TOUTES LES PARTS EN UNE SEULE MAIN.....	22
Titre 3.	ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.....	23
Article 12.	DÉCISIONS DES ASSOCIÉS	23
12.1.	CONVOCATION	23
12.2.	ORDRE DU JOUR.....	24
12.3.	BUREAU DE L'ASSEMBLEE	24
12.4.	QUORUM ET MAJORITE	24
12.5.	VOTE PAR CORRESPONDANCE	25
12.6.	CONSULTATION ECRITE.....	25
12.7.	COMMUNICATIONS	25
12.8.	INFORMATION DU (DES) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES.....	26
Titre 4.	EXERCICE SOCIAL – COMPTES – CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES – RÉSULTATS	27
Article 13.	EXERCICE SOCIAL	27
Article 14.	COMPTES SOCIAUX.....	27
Article 15.	CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	28
Article 16.	RÉPARTITION ET AFFECTATION DES RÉSULTATS.....	28
Titre 5.	ADMINISTRATION – CONTRÔLE – AUTRES ACTEURS	29
Article 17.	GERANCE ET Société de Gestion.....	29
17.1.	NOMINATION	29
17.2.	ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS	29
17.3.	DELEGATIONS DES POUVOIRS.....	31
17.4.	REMUNERATION	31
Article 18.	CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	32
Article 19.	COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES.....	33
Article 20.	DÉPOSITAIRE.....	34
Article 21.	EXPERT IMMOBILIER.....	34
Titre 6.	DISSOLUTION - LIQUIDATION.....	35
Article 22.	DISSOLUTION	35
Article 23.	LIQUIDATION	35
Titre 7.	DISPOSITIONS DIVERSES.....	36
Article 24.	CONTESTATIONS	36
Article 25.	NOTIFICATIONS	36
Article 26.	ÉLECTIONS DE DOMICILE.....	36
Titre 8.	DISPOSITIONS ANNEXES.....	37
Article 27.	NOMINATION DES PREMIERS MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	37

Article 28. NOMINATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES 38

Article 29. NOMINATION DU PREMIER DÉPOSITAIRE 38

Article 30. NOMINATION DU PREMIER EXPERT IMMOBILIER 38

Article 31. FRAIS 38

Article 32. ARTICLE TERMINAL 38

TITRE 1. FORME – OBJET – DÉNOMINATION - SIÈGE – DURÉE

ARTICLE 1. FORME JURIDIQUE

Il est formé une société civile de placement immobilier à capital variable (la « **SCPI** »), faisant offre au public de ses parts sociales, régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil relatives aux sociétés civiles, sous réserve des dispositions spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce relatives aux sociétés à capital variable, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214- 86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier et les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« **RG AMF** ») fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, par tous les textes d'application et les textes subséquents ainsi que par les présents statuts (les « **Statuts** »).

ARTICLE 2. OBJET

La SCPI a pour objet :

- (i) l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location ;
- (ii) l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- (iii) la réalisation de travaux de toute nature dans lesdits 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.
- (iv) l'acquisition des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- (v) la cession 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, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ; et
- (vi) à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

La SCPI peut, dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables, (i) contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, (ii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et (iii) consentir des avances en compte courant aux sociétés dont elle détient des participations.

L'actif de la SCPI est constitué dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables et notamment celles prévues aux articles L. 214-115 et R. 214-156 du Code monétaire et financier, tels que modifiés ou remplacés le cas échéant.

Plus généralement, la SCPI pourra réaliser toutes activités se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter la réalisation dans les conditions fixées par la réglementation qui lui est applicable.

ARTICLE 3. DÉNOMINATION

La SCPI a pour dénomination :

ESPRIT HORIZON

Dans tous les actes et documents se rapportant à la SCPI et destinés aux tiers, cette dénomination doit toujours être précédée ou suivie immédiatement des mots « *Société civile de placement immobilier à capital variable* » ou de l'abréviation « *SCPI à capital variable* », ainsi que du numéro d'identification et du lieu d'immatriculation de la SCPI au Registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 4. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 12 avenue André Malraux, 92300 LEVALLOIS-PERRET.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par une simple décision de la Société de Gestion, qui a tous les pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence, et partout ailleurs en vertu d'une décision collective extraordinaire des Associés conformément à l'Article 12 des Statuts.

ARTICLE 5. DURÉE

La durée de la SCPI est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter du jour de son immatriculation, sauf les cas de dissolution anticipée ou prorogation qui pourront être décidées selon les règles prévues aux Statuts.

TITRE 2. APPORTS – CAPITAL – PARTS

ARTICLE 6. APPORTS

6.1. APPORTS EN NUMERAIRE

À la constitution, les Associés ont versé à la SCPI la somme de **neuf cent deux mille cinq cents euros (902 500 €)** constituant leur apport en numéraire correspondant à **sept cent soixante mille euros (760 000 €)** de capital social et **cent quarante-deux mille cinq cents euros (142 500 €)** de prime d'émission, divisé en **3.800 (trois mille huit cents)** parts sociales (ci-après individuellement une « **Part** » et collectivement les « **Parts** ») de deux cents euros (200 €) de valeur nominale et trente-sept euros et cinquante centimes (37,50 €) de prime d'émission par Part.

Les apports sont répartis comme suit :

Par l'Associé 1, la somme de	20 187,50 euros
Par l'Associé 2, la somme de	23 750 euros
Par l'Associé 3, la somme de	30 162,50 euros
Par l'Associé 4, la somme de	20 187,50 euros
Par l'Associé 5, la somme de	2 375 euros
Par l'Associé 6, la somme de	50 112,50 euros
Par l'Associé 7, la somme de	9 500 euros
Par l'Associé 8, la somme de	475 euros
Par l'Associé 9, la somme de	9 975 euros
Par l'Associé 10, la somme de	2 375 euros
Par l'Associé 11, la somme de	1 187,50 euros
Par l'Associé 12, la somme de	2 375 euros
Par l'Associé 13, la somme de	1 187,50 euros
Par l'Associé 14, la somme de	5 937,50 euros
Par l'Associé 15, la somme de	4 987,50 euros
Par l'Associé 16, la somme de	23 750 euros
Par l'Associé 17, la somme de	2 375 euros
Par l'Associé 18, la somme de	4 750 euros
Par l'Associé 19, la somme de	9 500 euros

Par l'Associé 20, la somme de	11 875 euros
Par l'Associé 21, la somme de	9 975 euros
Par l'Associé 22, la somme de	531 762,50 euros
Par l'Associé 23, la somme de	475 euros
Par l'Associé 24, la somme de	4 750 euros
Par l'Associé 25, la somme de	5 937,50 euros
Par l'Associé 26, la somme de	9 975 euros
Par l'Associé 27, la somme de	950 euros
Par l'Associé 28, la somme de	1 662,50 euros
Par l'Associé 29, la somme de	5 225 euros
Par l'Associé 30, la somme de	19 950 euros
Par l'Associé 31, la somme de	19 950 euros
Par l'Associé 32, la somme de	49 875 euros
Par l'Associé 33, la somme de	4 987,50 euros
Soit au total, la somme de	902 500 euros

6.2. LIBERATION DES APPORTS

Les apports ont été entièrement libérés.

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

7.1. CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social initial de la SCPI, constitué sans qu'il ait été fait offre au public de parts, est fixé à la somme de **sept cent soixante mille euros (760 000 €)**. Il est divisé en **3.800 (trois mille huit cents)** Parts, de deux cents euros (200 €) de valeur nominale, entièrement souscrites, libérées, inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers (AMF) sur la note d'information de la SCPI et réparties comme suit :

- l'Associé 1 est détenteur de **85** Parts numérotées de **1 à 85**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 2 est détenteur de **100** Parts numérotées de **86 à 185**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 3 est détenteur de **127** Parts numérotées de **186 à 312**, en rémunération de son apport en numéraire ;

- l'Associé 4 est détenteur de **85** Parts numérotées de **313** à **397**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 5 est détenteur de **10** Parts numérotées de **398** à **407**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 6 est détenteur de **211** Parts numérotées de **408** à **618**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 7 est détenteur de **40** Parts numérotées de **619** à **658**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 8 est détenteur de **2** Parts numérotées de **659** à **660**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 9 est détenteur de **42** Parts numérotées de **661** à **702**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 10 est détenteur de **10** Parts numérotées de **703** à **712**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 11 est détenteur de **5** Parts numérotées de **713** à **717**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 12 est détenteur de **10** Parts numérotées de **718** à **727**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 13 est détenteur de **5** Parts numérotées de **728** à **732**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 14 est détenteur de **25** Parts numérotées de **733** à **757**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 15 est détenteur de **21** Parts numérotées de **758** à **778**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 16 est détenteur de **100** Parts numérotées de **779** à **878**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 17 est détenteur de **10** Parts numérotées de **879** à **888**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 18 est détenteur de **20** Parts numérotées de **889** à **908**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 19 est détenteur de **40** Parts numérotées de **909** à **948**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 20 est détenteur de **50** Parts numérotées de **949** à **998**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 21 est détenteur de **42** Parts numérotées de **999** à **1 040**, en rémunération de son apport en

numéraire ;

- l'Associé 22 est détenteur de **2 239** Parts numérotées de **1 041** à **3 279**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 23 est détenteur de **2** Parts numérotées de **3 280** à **3 281**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 24 est détenteur de **20** Parts numérotées de **3 282** à **3 301**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 25 est détenteur de **25** Parts numérotées de **3 302** à **3 326**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 26 est détenteur de **42** Parts numérotées de **3 327** à **3 368**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 27 est détenteur de **4** Parts numérotées de **3 369** à **3 372**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 28 est détenteur de **7** Parts numérotées de **3 373** à **3 379**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 29 est détenteur de **22** Parts numérotées de **3 380** à **3 401**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 30 est détenteur de **84** Parts numérotées de **3 402** à **3 485**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 31 est détenteur de **84** Parts numérotées de **3 486** à **3 569**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 32 est détenteur de **210** Parts numérotées de **3 570** à **3 779**, en rémunération de son apport en numéraire ;
- l'Associé 33 est détenteur de **21** Parts numérotées de **3 780** à **3 800**, en rémunération de son apport en numéraire.

Soit un total de **3 800** Parts.

7.2. CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

Le capital social effectif représente la fraction du capital social effectivement souscrit ou émis en rémunération des apports. Son montant est constaté par la Société de Gestion le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 8. VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL

8.1. PRINCIPE

Le capital social effectif est variable. Il est susceptible d'augmentation par les versements successifs des Associés ou ceux résultant de l'admission de nouveaux Associés. Sauf en cas de constitution d'un fonds de remboursement, le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Il ne peut être procédé à des émissions de Parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social de la SCPI tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des Associés. Le capital social effectif ne peut pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- 760 000 euros.

Le capital social effectif peut également être augmenté par voie d'incorporation de réserves, primes ou bénéfices conformément à une décision prise par la collectivité des Associés.

8.2. SUSPENSION DE LA VARIABILITE DU CAPITAL

La Société de Gestion a la faculté de suspendre la variabilité du capital en la notifiant aux Associés, et après avoir informé l'Autorité des marchés financiers, si les conditions du marché se modifient notablement ou dès lors qu'elle constate que les demandes de retrait de Parts non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins douze (12) mois représentent au moins 10 % des Parts.

La prise d'effet de cette décision entraîne :

- (i) l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de Parts existantes inscrites sur le registre ;
- (ii) l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ; et
- (iii) la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des Parts.

8.3. RETABLISSEMENT DES EFFETS DE LA VARIABILITE DU CAPITAL

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié, dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours d'une période définie dans la note d'information de la SCPI, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et, après une période définie dans la note d'information de la SCPI, au cours de laquelle le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les Associés.

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de Parts ;
- la fixation d'un prix de souscription conformément aux dispositions de l'article 8.5.3 des Statuts ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de Parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des Parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

8.4. CAPITAL SOCIAL MINIMUM

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum statutaire est de sept cent soixante mille euros (760 000 €).

8.5. CAPITAL SOCIAL MAXIMUM AUTORISE

La Société de Gestion est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles Parts sociales dans les limites du capital maximum autorisé d'un montant de dix millions d'euros (10.000.000 €), lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

8.6. AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

8.6.1. Pouvoirs de la Société de Gestion

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

La Société de Gestion dispose également de la faculté de limiter ou de suspendre les souscriptions dès qu'elle constate, dans un souci de bonne gestion, que les demandes de souscriptions de Parts nouvelles sont sensiblement supérieures à la capacité d'investissement de la SCPI.

8.6.2. Modalités de souscription

Toute souscription devra notamment donner lieu à l'établissement d'un bulletin de souscription établi dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'émission de Parts nouvelles se fait à la valeur nominale, qui peut être augmentée d'une prime d'émission

fixée par la Société de Gestion et destinée notamment à :

(i) amortir totalement ou partiellement :

- les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des actifs, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, etc. y afférents ;
- les frais engagés par la SCPI pour sa constitution et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
- les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs, en particulier les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ; et

(ii) préserver l'égalité entre nouveaux et anciens Associés notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des Associés.

8.6.3. Prix de souscription

Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale d'une Part majorée de la prime d'émission. Il est déterminé par la Société de Gestion sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI, calculée selon les modalités fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables à la SCPI (la « **Valeur de Reconstitution** »). Tout écart supérieur à 10 % entre le prix de souscription d'une Part et la Valeur de Reconstitution ramenée à une Part devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers.

La valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Le bulletin de souscription est accompagné du versement, par chèque, prélèvement ou virement, du montant de la souscription.

8.6.4. Minimum de souscription

La Société de Gestion fixe le nombre minimum de Parts à souscrire par tout nouvel Associé. Ce nombre sera précisé dans la note d'information de la SCPI.

8.6.5. Agrément de la Société de Gestion lors de la souscription

Toute première souscription effectuée par un tiers étranger à la SCPI doit être soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion. Le bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut demande d'agrément.

La Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par écrit dans les trente (30) jours suivant la réception de la demande de souscription. Le défaut de réponse de la Société de Gestion dans les trente (30) jours suivant la réception du dossier complet de souscription accompagné du versement des fonds vaut agrément tacite du souscripteur.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra pas donner lieu à une réclamation quelconque.

8.6.6. Libération des Parts

Les Parts sont libérées intégralement lors de la souscription de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

8.6.7. Entrée en jouissance des Parts

La Société de Gestion détermine la date d'entrée en jouissance des Parts nouvelles dans les conditions fixées par la note d'information de la SCPI.

8.6.8. Restrictions à l'égard des *U.S. Persons*

Les Parts ne peuvent être, directement ou indirectement, souscrites par, ou cédées à, une « *US person* » telle que définie par la réglementation des États-Unis d'Amérique ou par les autorités américaines.

ARTICLE 9. RETRAIT DES ASSOCIÉS

9.1. MODALITES DE RETRAIT

L'Associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement adresse à la Société de Gestion une demande de retrait de Parts, précisant le nombre de Parts pour lesquelles il souhaite le retrait, par courrier électronique avec accusé de réception ou lettre recommandée avec accusé de réception au moyen d'un formulaire prévu à cet effet.

Un même Associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois et il ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

Les Parts remboursées seront annulées. L'Associé perd sa qualité d'associé au jour du remboursement total de ses Parts.

9.2. PRIX DE RETRAIT

9.2.1. Retrait compensé par des souscriptions

Lorsque les demandes de retrait de Parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), le cas échéant diminué de la commission de souscription hors taxes et de la commission de retrait.

9.2.2. Retrait en cas de mise en place d'un fonds de remboursement

Dans l'hypothèse de la mise en place et de la dotation effective du Fonds de Remboursement et lorsque les demandes de retrait de Parts ne sont pas compensées par des souscriptions le prix de retrait est déterminé selon les modalités ci-dessous.

Le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

La Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux Associés dont les demandes de retrait ne sont pas compensées par des souscriptions, un courrier recommandé avec avis de réception :

- rappelant à l'Associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses Parts par prélèvement sur le Fonds de Remboursement existant ; et
- informant l'Associé du prix de retrait auquel s'effectuerait le remboursement de ses Parts dans un tel cas.

L'Associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses Parts par prélèvement sur le Fonds de Remboursement et au prix de retrait indiqué.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'Associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF en attente de souscriptions correspondantes.

9.3. BLOCAGE DES RETRAITS

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins 10 % des Parts émises par la SCPI, celle-ci en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Les rapports de la Société de Gestion et du ou des Commissaire(s) aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale.

9.4. FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de faciliter les opérations de retrait dans le cadre de la variabilité du capital, l'Assemblée Générale pourra décider de la constitution d'un fonds de remboursement sur lequel sont prélevées les sommes nécessaires au remboursement des Associés souhaitant se retirer (le « **Fonds de Remboursement** »). Dans cette hypothèse, l'Assemblée Générale donnera à la Société de Gestion le pouvoir de constituer effectivement ce Fonds de Remboursement si elle le juge utile.

Dans l'hypothèse de la mise en place et de la dotation effective du Fonds de Remboursement les liquidités affectées au Fonds de Remboursement seront destinées au seul remboursement des Associés et proviendront :

- de produits de cessions d'éléments du patrimoine locatif ; et
- de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

La reprise des sommes disponibles sur le Fonds de Remboursement ne pourra être réalisée par la Société de Gestion qu'après établissement d'un rapport motivé par cette dernière, porté préalablement à la connaissance des Associés et de l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE 10. PARTS SOCIALES

10.1. FORME DES PARTS

Les Parts sont nominatives.

Les droits de chaque Associé résultent des présents Statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions ou transferts de Parts régulièrement consentis et exclusivement inscrits sur le registre des transferts de la SCPI.

À la date de sa constitution, la SCPI émet une catégorie de Parts unique.

En application du 2^e alinéa de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, la SCPI se réserve la possibilité d'émettre, à l'initiative de la Société de Gestion, dans les conditions précisées dans la Note d'Information et conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de nouvelles catégories de Parts.

Les caractéristiques des catégories de Parts sont précisées dans la Note d'Information.

10.2. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Chaque Part sociale donne droit aux Associés, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices ou du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de Parts sociales dont ils sont propriétaires.

Toutefois, les Parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date d'entrée en jouissance fixée par la Société de Gestion.

Les Parts sociales donnent également le droit au vote et à la représentation lors des décisions collectives, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la SCPI et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les présents Statuts.

Si, en cours de détention, il advenait qu'un Associé devient « *US person* » tel que défini par la réglementation des États-Unis d'Amérique ou par les autorités américaines, il conviendra que celui-ci prenne contact auprès de la Société de Gestion en vue d'organiser le rachat de ses Parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

Les droits et obligations attachés à chaque Part la suivent dans quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une Part emporte, de plein droit, adhésion aux présents Statuts et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI.

10.3. INDIVISIBILITE ET DEMEMBREMENT

Les Parts sociales sont indivisibles à l'égard de la SCPI qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque Part.

Les copropriétaires indivis d'une Part sociale, les usufruitiers et les nus-propriétaires sont tenus de se faire représenter auprès de la SCPI par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

La SCPI sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle 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-propriétaire en cas de convention contraire.

ARTICLE 11. TRANSMISSION ET CESSION DE PARTS

11.1. CESSION DIRECTE

La cession des Parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la SCPI qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique, ou, par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des Associés. Cette dernière inscription rend le transfert immédiatement opposable à la SCPI et aux tiers.

Les Parts sociales sont librement cessibles entre Associés ainsi qu'au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant.

Les Parts sociales ne peuvent être cédées à d'autres personnes étrangères à la SCPI qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'Associé cédant en informe la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre décharge en indiquant les prénom(s), nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, le nombre des Parts dont la cession est envisagée et le prix de cession.

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant cette notification, la Société de Gestion doit notifier à l'Associé cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision d'acceptation ou de refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, ne pourra pas donner lieu à une réclamation quelconque contre les Associés, la SCPI ou la Société de Gestion. À défaut de notification par la Société de Gestion de sa décision dans le délai susvisé, le cessionnaire proposé est censé avoir été agréé, le défaut de réponse de la Société de Gestion valant agrément tacite de la cession projetée.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément. À défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à un agrément dans les conditions sus indiquées.

Si l'agrément est refusé, les Associés disposent alors d'un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus pour se porter acquéreurs des Parts objet du projet de cession. En cas de demandes d'acquisition excédant le nombre de Parts offertes, la Société de Gestion procède à une répartition des Parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de Parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun Associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société de Gestion peut faire acquérir les Parts par un tiers ou, avec le consentement du cédant, faire procéder au retrait desdites Parts par la SCPI en vue de leur annulation. Le nom du ou des acquéreurs proposés, Associés ou tiers, ou l'offre de retrait par la SCPI, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'offre de retrait de Parts par la SCPI en vue de leur annulation se fera au maximum au prix de retrait visé aux présents Statuts.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses Parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus d'agrément, l'agrément est réputé acquis à moins que les Associés, autres que le cédant, ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la SCPI.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la SCPI en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un (1) mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Toute cession de Parts sociales effectuée en violation des dispositions du présent article est nulle, de plein droit. Au surplus, une telle cession constitue un juste motif d'exclusion.

Le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des Associés. Le cessionnaire en acquiert la jouissance à la même date.

11.2. CESSIION PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

Lorsque l'Assemblée Générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L. 214-93, I du Code monétaire et financier et lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI et emportent suspension des demandes de retrait dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Le délai de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par la réglementation applicable à la demande expresse de l'Associé.

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 SCPI et aux tiers.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des Parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la réglementation et sont précisées dans la note d'information de la SCPI.

11.3. TRANSMISSION DES PARTS

En cas de décès d'un Associé, la SCPI continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant commun en biens. Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des « *U.S. persons* », il convient que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs Parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint de l'Associé décédé doivent justifier de leur qualité, dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux Parts est subordonné à la production de cette justification et, à la demande de la Société de Gestion, de tous actes nécessaires à l'établissement desdites qualités.

En cas de transmission des Parts à un tiers non associé, par voie d'échange, d'apport en société, en cas de fusion, de scission, de partage ou par toute autre manière, les dispositions qui précèdent sont applicables.

11.4. NANTISSEMENT

La constitution d'un nantissement sur les Parts est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses Parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel.

Dans les trente (30) jours de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à

l'Associé.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de trente (30) jours de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des Parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code civil, à moins que la SCPI ne rachète les Parts en vue de réduire son capital.

11.5. RESTRICTIONS A L'EGARD DES « *U.S. PERSONS* »

Les Parts ne peuvent pas être directement ni indirectement transmises au bénéfice des ressortissants des États-Unis d'Amérique (« *U.S. Person* » tel que ce terme est défini par la réglementation des États-Unis d'Amérique ou par les autorités américaines.).

11.6. OBLIGATIONS RELATIVES A LA LOI FATCA

La Société de Gestion pourra demander aux souscripteurs toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « **Loi FATCA** ») en date du 14 novembre 2013 (l'« **Accord** ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

11.7. LA REUNION DE TOUTES LES PARTS EN UNE SEULE MAIN

L'appartenance de l'usufruit de toutes les Parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la SCPI.

La réunion de toutes les Parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la SCPI. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un (1) an, tout intéressé pourra demander la dissolution judiciaire de la SCPI.

La dissolution de la SCPI devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la SCPI à l'associé unique personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

TITRE 3. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 12. DÉCISIONS DES ASSOCIÉS

Les décisions prises par les Associés résultent d'une assemblée générale des Associés (l'« **Assemblée Générale** »). Toutefois, hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale obligatoire prévus par les articles L. 214-103 et suivants du Code monétaire et financier, les décisions des Associés sont prises, au choix de la Société de Gestion, soit en Assemblée Générale, soit par consultation écrite des Associés.

L'Assemblée Générale représente l'universalité des Associés, les décisions prises par elle obligent tous les Associés, même les absents, incapables ou dissidents.

Les Assemblées Générales sont qualifiées d'« *extraordinaires* » lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des Statuts et d'« *ordinaires* » lorsque tel n'est pas le cas. Les Assemblées Générales comportant une partie ordinaire et une partie extraordinaire sont qualifiées de « *mixtes* ».

L'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes annuels doit se réunir dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par voie de justice.

12.1. CONVOCATION

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation, tant en France qu'à l'étranger. À défaut, elles peuvent être convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par un Commissaire aux comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ou de tout intéressé en cas d'urgence ;
- par le ou les liquidateur(s).

Les convocations à l'Assemblée Générale sont effectuées par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« **B.A.L.O.** ») et par courrier simple adressé à chaque Associé ou par courrier électronique pour les Associés l'ayant accepté, quinze (15) jours au moins avant la réunion sur première convocation et six (6) jours sur convocation suivante.

Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique et informent la Société de Gestion de toute modification de celle-ci.

L'avis et la lettre de convocation indiquent l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. Cet ordre du jour doit être accompagné du projet du texte des résolutions et de tous documents nécessaires à l'information des Associés. Par ailleurs, durant le délai de quinze (15) jours précédant l'Assemblée Générale, les documents adressés aux Associés sont tenus à la disposition des Associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Chaque Associé a le droit d'assister à l'Assemblée Générale ou de se faire représenter par un autre Associé justifiant de son pouvoir ou par la Société de Gestion. Il dispose d'un nombre de voix égal à celui des Parts qu'il possède.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque

mandant et le nombre de Parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 10.3, les copropriétaires indivis de Parts, les usufruitiers et les nus-propriétaires sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. À défaut de convention entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales et a seul le droit d'assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance.

12.2. ORDRE DU JOUR

Un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social ont la possibilité de déposer des projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus égal à 760.000 euros.

Toutefois, lorsque le capital de la SCPI est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application du paragraphe précédent est, selon le montant de ce capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour la première tranche de 760.000 euros ;
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros 15.200.000 euros ; et
- 0,5 % pour le surplus du capital.

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

12.3. BUREAU DE L'ASSEMBLEE

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. À défaut l'Assemblée Générale désigne le Président de séance.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de scrutateurs les deux membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

L'Assemblée Générale désigne également un secrétaire qui peut être choisi en dehors des Associés.

Le président de séance, les deux scrutateurs et le secrétaire forment le bureau de l'assemblée (le « **Bureau** »).

À chaque Assemblée Générale, est tenue une feuille de présence dûment émarginée par les Associés présents et les mandataires et certifiée exacte par le Bureau.

Les délibérations sont constatées par procès-verbal signé par les membres du Bureau et établi sur le registre prévu par la loi.

12.4. QUORUM ET MAJORITE

Les majorités fixées aux présents Statuts sont calculées par rapport à la totalité des Associés et au nombre total de Parts effectivement souscrites. L'état des Parts effectivement souscrites est arrêté par la Société de Gestion quinze (15) jours avant la date de la réunion de l'Assemblée Générale ou de celle de l'envoi du texte des résolutions pour la consultation écrite. Le délai de quinze (15) jours n'est toutefois pas requis lorsque les Associés se prononcent à l'unanimité. Les souscriptions reçues et les retraits notifiés après la date ci-dessus ne

seront pas pris en compte. Chaque Associé a autant de voix qu'il possède ou représente de Parts, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Aucun quorum n'est requis pour les délibérations de l'Assemblée Générale.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance, à l'exception de celles relatives à la nomination du Conseil de Surveillance qui sont prises à la majorité des Associés présents ou votant par correspondance.

12.5. VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout Associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire transmis avec la convocation.

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

12.6. CONSULTATION ECRITE

Lorsqu'une décision collective est prise par consultation écrite, le texte des résolutions proposées est adressé par l'initiateur de la consultation à chaque Associé par lettre simple, télécopie, télex ou courrier électronique permettant à l'Associé d'exprimer, pour chaque résolution proposée, un vote « *pour* », un vote « *contre* » ou un vote « abstention ».

Les Associés disposent d'un délai de quinze (15) jours suivant sa réception pour adresser à la Société de Gestion leur réponse également par lettre simple, télécopie, télex ou courrier électronique.

Pendant le délai de réponse, tout Associé peut exiger de la Société de Gestion toutes explications complémentaires.

Toute abstention exprimée lors de la consultation écrite ainsi que l'absence d'indication de vote ou le fait pour l'Associé de ne pas faire parvenir sa réponse dans le délai visé ci-dessus ne seront pas comptabilisés dans le calcul relatif à l'adoption de la résolution (ni au numérateur ni au dénominateur).

Le résultat de la consultation écrite est consigné dans un procès-verbal établi et signé par la Société de Gestion. Ce procès-verbal mentionne la réponse de chaque Associé et contient en annexe les bulletins de vote.

12.7. COMMUNICATIONS

L'avis et le courriel ou courrier de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. Le courriel ou courrier de convocation est, en outre, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

La Société de Gestion adresse, avec le courriel ou courrier de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, les documents prévus par la loi et, notamment :

- (i) le rapport de la Société de Gestion ;
- (ii) le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- (iii) le ou les rapports des Commissaires aux comptes ;
- (iv) le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;

- (v) s'il s'agit de l'assemblée générale d'approbation des comptes : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq (5) dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de Parts dont ils sont titulaires.

Les Associés transmettent à la SCPI leur adresse électronique et leur adresse résidentielle, mises à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la SCPI, 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 quarante-cinq (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 et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois (3) derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

12.8. INFORMATION DU (DES) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

Lorsque la SCPI en est pourvue et que les dispositions légales prévoient l'intervention d'un ou plusieurs commissaires aux comptes préalablement à l'Assemblée Générale, la Société de Gestion devra les informer en temps utile pour qu'ils puissent accomplir leur mission.

TITRE 4. EXERCICE SOCIAL – COMPTES – CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES – RÉSULTATS

ARTICLE 13. EXERCICE SOCIAL

La durée de l'exercice social est de douze (12) mois. Il commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice commence à la date d'immatriculation de la SCPI au Registre du commerce et des sociétés et se termine le 31 décembre 2026. En outre, les actes accomplis pour son compte pendant la période de constitution et repris par la SCPI seront rattachés à cet exercice.

Le dernier exercice se termine à la liquidation de la SCPI.

ARTICLE 14. COMPTES SOCIAUX

Il est tenu au siège social, par les soins de la Société de Gestion, une comptabilité régulière.

En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la Société de Gestion un inventaire de l'actif et du passif de la SCPI, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

La Société de Gestion établit un rapport de gestion exposant la situation de la SCPI durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

En particulier, le rapport de gestion rend compte des éléments suivants :

- (i) de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la SCPI ;
- (ii) de l'évolution du capital et du prix de la Part ;
- (iii) de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier :
 - a) acquisitions (réalisées, projetées), cessions, le cas échéant, travaux d'entretien ou de remise en état avant relocation ;
 - b) présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier ; et
 - c) indication que pour les acquisitions d'immeubles réalisées en cours d'exercice, dont le vendeur a directement ou indirectement des intérêts communs avec la Société de Gestion ou des Associés, une expertise immobilière préalable a été réalisée ;
- (iv) de l'évolution du marché des Parts au cours de l'exercice ;
- (v) de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- (vi) de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble : la localisation précise des immeubles, leur nature, leur surface, leurs dates d'acquisition et d'achèvement, le cas échéant, leur prix d'achat hors droits ou taxes, le montant de ces droits et taxes ;
- (vii) de l'occupation des immeubles : sont notamment mentionnés le taux d'occupation en loyers facturés par rapport aux loyers facturables - exprimé en moyenne annuelle -, les vacances significatives constatées en cours d'exercice et le manque à gagner entraîné pour la SCPI.

ARTICLE 15. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Le ou les Commissaire(s) aux comptes doi(ven)t présenter à l'Assemblée Générale annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la SCPI et la Société de Gestion. Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la SCPI et une autre société dans laquelle la Société de Gestion est associée, indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10 %. L'Assemblée Générale annuelle statue sur ce rapport.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales, qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 16. RÉPARTITION ET AFFECTATION DES RÉSULTATS

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

Les pertes, s'il en existe, sont inscrites au compte report à nouveau, sur proposition de la Société de Gestion.

Le bénéfice de l'exercice, diminué, le cas échéant des pertes antérieures et des sommes que l'Assemblée Générale décide de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux Associés proportionnellement au nombre de Parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

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

La Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés sous réserve que :

- la SCPI dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ; ou
- un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des Commissaires aux Comptes fait apparaître que la SCPI a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déductions faites, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion fixe le montant et la date de la répartition des acomptes sur dividendes.

TITRE 5. ADMINISTRATION – CONTRÔLE – AUTRES ACTEURS

ARTICLE 17. GERANCE ET SOCIETE DE GESTION

17.1. NOMINATION

En application de l'article L. 214-98 du Code monétaire et financier, la gérance de la SCPI est assurée par une société de gestion de portefeuille, ayant ou non la qualité d'Associé, et disposant d'un agrément auprès de l'Autorité des marchés financiers (la « **Société de Gestion** »).

Est nommée Société de Gestion :

SPIRIT REIM SERVICES
Société par actions simplifiée
12 avenue André Malraux, 92300 LEVALLOIS-PERRET
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre
sous le numéro 880 873 666

Le mandat de la Société de Gestion est à durée indéterminée.

En cas d'apport, fusion et toutes opérations assimilées entraînant un transfert universel de patrimoine, la fonction de Société de Gestion sera reprise de plein droit par la société venant aux droits de la Société de Gestion disparue sous réserve d'être agréée par l'Autorité des marchés financiers à gérer des sociétés civiles de placement immobilier en qualité de Société de Gestion.

En cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les fonctions de la Société de Gestion prennent également fin, en cas (i) d'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement judiciaire, (ii) de liquidation judiciaire, (iii) de dissolution amiable, ou (iv) de perte d'agrément de l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille.

La Société de Gestion peut démissionner de son mandat sous réserve de faire part de son intention par lettres recommandées avec demande d'acquit de réception envoyées à chaque Associé et de respecter un préavis de six (6) mois, lequel pourra être réduit lors de la décision de l'Assemblée Générale qui aura à statuer sur le remplacement de la Société de Gestion démissionnaire.

Le mandat de la Société de Gestion est révocable par la décision de la collectivité des Associés prise conformément aux dispositions des présents Statuts. Sa révocation deviendra effective le jour de la nomination d'une nouvelle Société de Gestion. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Dans l'attente de la nomination de la nouvelle Société de Gestion, la Société de Gestion révoquée ou démissionnaire gère les affaires courantes.

En cas de vacance de la Société de Gestion, la nomination de la nouvelle Société de Gestion est décidée par l'Assemblée Générale des Associés convoquée par l'Associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

17.2. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la SCPI,

et pour faire tous les actes relatifs à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la loi et les règlements.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- organise la collecte des capitaux dans la limite du capital social maximum statutaire et en fonction de la capacité d'investissement de la SCPI ;
- gère la suspension des effets de la variabilité du capital et son rétablissement ;
- prépare et organise les augmentations de capital ;
- fixe, le cas échéant, les modalités de fonctionnement du Fonds de Remboursement ainsi que son montant effectif dans la limite de la dotation maximum autorisée par l'Assemblée Générale ordinaire ;
- recherche et agréé tous nouveaux Associés ;
- organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements ;
- administre la SCPI et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- engage les dépenses générales d'administration, d'exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes ;
- procède à toute opération de gestion de compte auprès de toutes banques ou établissements de crédit ;
- contracte toutes assurances nécessaires à la gestion ;
- consent toutes délégations et passe tous marchés et contrats ;
- perçoit au nom de la SCPI les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;
- fait acquérir par la SCPI tous biens éligibles à l'objet social de la SCPI aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix ;
- assure la gestion des biens de la SCPI ;
- exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant ;
- arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales ordinaires des Associés ;
- convoque les Assemblées Générales des Associés, et exécute leurs décisions ;
- 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, soumettre à l'approbation des Associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

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

La Société de Gestion représente la SCPI à l'égard des tiers et peut agir en justice pour défendre ou faire valoir

les droits ou les intérêts des porteurs de Parts.

La Société de Gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité de la SCPI du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Toute convention intervenant entre la SCPI, d'une part, et la Société de Gestion ou toute personne exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de la Société de Gestion, d'autre part, doit être communiquée préalablement au Conseil de Surveillance et aux Commissaires aux Comptes qui présenteront un rapport à l'Assemblée Générale des Associés.

La convention, avant d'entrer en vigueur, doit être approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire.

Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'assemblée.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, la SCPI le fait évaluer par un expert indépendant.

17.3. DELEGATIONS DES POUVOIRS

La Société de Gestion peut déléguer à toute personne physique ou morale de son choix, Associé ou non de la SCPI, sous sa responsabilité et dans le cadre des délégations autorisées par la loi, certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes 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 SCPI ou de ses Associés dont ils ne sont pas préposés.

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

La ou les délégation(s) ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.

17.4. REMUNERATION

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

- (i) Une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital, qui ne pourra excéder 5 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse (soit 6 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur).

Cette commission rémunère la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

- (j) la Société de Gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de Parts qui ne pourra excéder 5 % hors taxes du montant de la transaction (soit 6 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur).
- (ii) En cas de suspension de la variabilité du capital social et pour toute cession de Parts s'effectuant à partir du registre prévu à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession de 5 % hors taxes (soit 6 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur), à la charge de l'acquéreur, pourra

être appliquée sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la Part, en sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.

- (iii) Pour les cessions de Parts sans l'intervention de la Société de Gestion ainsi que pour tout autre motif de transfert des Parts, des frais de dossier forfaitaire dont les modalités sont publiées dans le bulletin périodique d'information et fixées dans la note d'information de la SCPI pourront être appliqués ;
- (iv) Une commission de gestion qui ne pourra excéder 13 % hors taxes (soit 15,6 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI et diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés sous-jacentes) ;
- (v) Une commission de gestion qui ne pourra excéder 30 % hors taxes (soit 36 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) des produits financiers versés au titre des compte de dépôt et de tout placement financier à terme.

La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la SCPI à des prestataires externes au titre des prestations immobilières ou aux distributeurs au titre des prestations de services fournies par ces derniers aux Associés conformément à la réglementation applicable.

- (vi) Une commission d'acquisition ou de cession en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, au taux de :
 - 1,5 % hors taxes maximum du prix net vendeur des actifs cédés (soit 1,8 % maximum toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur), payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'actifs ;
 - 1,5 % hors taxes maximum du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de Parts nouvelles (soit 1,8 % maximum toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur), payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.
- (vii) Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 5 % HT maximum hors taxes (soit 6 % maximum toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) calculée sur le montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

À toutes sommes et taux indiqués hors taxes ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur. Tout dépassement de la commission de gestion maximale prévue par les Statuts et la note d'information de la SCPI doit être soumis à l'approbation des Associés réunis en Assemblée Générale.

ARTICLE 18. CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Il est composé de trois (3) membres au minimum et de douze (12) membres au plus, pris parmi les Associés et désignés par l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres pour la durée du mandat de conseiller, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président. Par exception à ce qui précède, le premier président du Conseil de Surveillance peut être nommé dans les présents statuts ou par l'assemblée générale constitutive de la SCPI

Le Conseil de Surveillance a pour principales attributions de :

- opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à tout moment ;
- se faire communiquer tout document qu'il estime utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale ordinaire ; et
- émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux Associés ainsi que sur les questions qui pourraient lui être posées par les Associés lors de l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion.

La durée maximale du mandat des membres du Conseil de Surveillance est de trois (3) ans. Les membres sortants sont rééligibles.

Aux fins de nomination des nouveaux membres du Conseil de Surveillance et préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale à ce titre, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures.

À l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité. À compter de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du quatrième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé chaque année par tiers, de façon à être complètement renouvelé tous les trois (3) ans.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance.

Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

La rémunération des membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice de leurs fonctions est fixée, le cas échéant, par l'Assemblée Générale.

ARTICLE 19. COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes pour une durée de six (6) exercices.

Le mandat du commissaire aux comptes viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à sa nomination.

ARTICLE 20. DÉPOSITAIRE

La Société de Gestion désigne un dépositaire pour la SCPI.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par les dispositions légales et réglementaires applicables à la SCPI.

La rémunération du Dépositaire est à la charge de la SCPI.

Le Dépositaire est responsable à l'égard de la SCPI ou à l'égard des Associés dans les conditions fixées par la réglementation applicable et la convention entre le Dépositaire et la SCPI ou la Société de Gestion.

ARTICLE 21. EXPERT IMMOBILIER

La Valeur de Réalisation ainsi que la Valeur de Reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion, à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement (le ou les « **Expert(s) Immobilier(s)** ») nommé(s) par la Société de Gestion.

La rémunération de l'Expert Immobilier est à la charge de la SCPI.

TITRE 6. DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 22. DISSOLUTION

Il y a dissolution de la SCPI à l'expiration du terme fixé à l'Article 5 des Statuts ou avant ce terme, sauf prorogation régulière, ou s'il survient une cause de dissolution prévue par la loi ou sur décision de l'Assemblée Générale extraordinaire.

La SCPI n'est pas dissoute ni par la mort ou par le retrait d'un Associé ni par un jugement de liquidation, ou par une mesure d'interdiction d'exercer une profession commerciale, ou par une mesure d'incapacité prononcée à l'égard de l'un des Associés ou la déconfiture de l'un d'entre eux. Elle continue de plein droit entre les autres Associés.

ARTICLE 23. LIQUIDATION

En cas de dissolution, la Société de Gestion assume les fonctions de liquidateur. À défaut, le liquidateur est désigné par le Président du tribunal de Commerce compétent statuant à la demande d'un Associé.

La personnalité morale de la SCPI subsiste, pour les besoins de sa liquidation, jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci, mais sa dénomination devra être suivie de la mention « *Société en liquidation* » ainsi que du ou des noms des liquidateurs sur tous les actes et documents émanant de la SCPI et destinés aux tiers.

Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'existence de la SCPI, prendre en Assemblées Générales 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 céder les immeubles de la SCPI 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 SCPI, ou la cession à une autre SCPI ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la SCPI dissoute.

Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la SCPI envers les tiers et au paiement des charges sociales. Les Associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les Associés proportionnellement au nombre de Parts possédées par chacun d'eux.

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.

TITRE 7. DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 24. CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la SCPI ou lors de sa liquidation soit entre la SCPI et les Associés, la Société de Gestion ou le liquidateur, soit entre les Associés eux-mêmes, concernant les affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 25. NOTIFICATIONS

Toute notification ou communication au titre des présents Statuts devra être effectuée par écrit et signée par ou au nom de la partie qui la réalise, et sera adressée (i) soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit par courrier électronique confirmé dans un délai maximum de un (1) jour ouvré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au domicile élu et à l'attention de la partie destinataire (ou à toute autre adresse ou à l'attention de toute autre personne ainsi qu'il pourra être notifié le cas échéant), la présentation du pli au destinataire ou la confirmation de réception du courrier électronique par le destinataire valant notification.

ARTICLE 26. ÉLECTIONS DE DOMICILE

Pour l'exécution des présents Statuts et leurs suites, les Associés font élection de domicile au lieu de leur siège social ou domicile respectif.

TITRE 8. DISPOSITIONS ANNEXES

ARTICLE 27. NOMINATION DES PREMIERS MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les premiers membres du Conseil de Surveillance, désignés pour une durée de trois (3) exercices expirant à la date de l'Assemblée Générale statuant, en 2029, sur les comptes de l'exercice 2028 sont les suivants :

- **VETILLARD Guillaume**, né le 18 juin 1965, à ANTONY (92), demeurant au 14 Bd de Courcelles 75017 PARIS ;
- **REMOISSENET Philippe**, né le 17 avril 1961, à CHAGNY (71), demeurant au 25 avenue de Ségur 75007 PARIS ;
- **COLY Jean-Marc**, né le 19 juillet 1957, à BRIOUDE (43), demeurant au 26 rue Censier 75005 PARIS ;
- **COLONNA D'ISTRIA Olivier**, né le 25 novembre 1959, à AJACCIO, demeurant au 36 rue Gambetta 92100 BOULOGNE ;
- **LENGEREAU Alexandre**, né le 20 décembre 1967, à TALENCE (33), demeurant au 55 rue Jacques Dulud 92200 NEUILLY SUR SEINE ;
- **PAIN Maxime**, né le 25 décembre 1983, à NEUILLY SUR SEINE (92), demeurant au 5 Allée Costes et Bellonte 95100 ARGENTEUIL ;
- **DUDE INVEST**, dont le siège social est situé 12 rue Lincoln 75008 PARIS, enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 828 307 256 ;
- **5H FINANCES**, dont le siège social est situé 89 avenue Gabriel Péri 94170 LE PERREUX S/MARNE, enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de CRETEIL sous le numéro 890 670 987 ;
- **IREMCAP**, dont le siège social est situé Principe de Vergaras 2 B 28001 MADRID, enregistrée au registre du commerce et des sociétés de MADRID sous le numéro M27QF39U ;
- **MERCUREY CHATILLON**, dont le siège social est situé 142 Bd Pereire 75017 PARIS enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 440 329 126.

Conformément à l'article 18 des Statuts, à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité.

Est désigné en qualité de **premier Président du Conseil de surveillance** de la Société, à compter de ce jour et pour la durée de son mandat de membre du Conseil de surveillance :

- **Monsieur VETILLARD Guillaume**, né le 18 juin 1965, à ANTONY (92), demeurant au 14 Bd de Courcelles 75017 PARIS.

En sa qualité de Président du Conseil de surveillance, Monsieur VETILLARD Guillaume présidera les réunions du Conseil de Surveillance.

Monsieur VETILLARD Guillaume déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être confiés. Il déclare par ailleurs n'être frappé d'aucune mesure susceptible de lui interdire d'exercer desdites fonctions.

ARTICLE 28. NOMINATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le premier commissaire aux comptes, désigné pour une durée de six (6) exercices expirant à la date de l'Assemblée Générale statuant, en 2032, sur les comptes de l'exercice 2031, est **PRICEWATERHOUSECOOPERS ENTREPRISES**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 63 rue de Villiers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 632 028 627, représentée par Madame Mathilde Hauswirth.

ARTICLE 29. NOMINATION DU PREMIER DÉPOSITAIRE

Le premier dépositaire désigné pour une durée indéterminée est **SOCIÉTÉ GÉNÉRALE**, Société Anonyme, au capital de 1.003.724.927,50 euros, ayant son siège social sis 29 Boulevard Haussmann 75009 PARIS (adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX 18) immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° 552 120 222, établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (le « **Dépositaire** »). SOCIÉTÉ GÉNÉRALE assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de Gestion.

ARTICLE 30. NOMINATION DU PREMIER EXPERT IMMOBILIER

Le premier Expert Immobilier désigné pour une durée de 6 ans est **Jones Lang LaSalle**, société par actions simplifiée unipersonnelle dont le siège social est situé 40-42, rue La Boétie à Paris (75008), enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 712 039 098, représentée par Madame Elodie DUMOULIN.

ARTICLE 31. FRAIS

Tous les frais droits et honoraires des présentes, de leurs suites, de constitution et d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés seront supportés par la SCPI.

ARTICLE 32. ARTICLE TERMINAL

Les dispositions des articles 27 à 32 ainsi que la liste des associés fondateurs en pages 2 à 4 et l'ANNEXE UNIQUE des présents Statuts ont pour seule finalité l'immatriculation de la SCPI au registre du commerce et des sociétés et pourront être supprimées à compter de cette immatriculation.

*
* *