SCPI ELEVATION TERTIOM

STATUTS

DECEMBRE 2024

ELEVATION TERTIOM

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public
Siège social : 21 rue Fortuny – 75017 Paris
RCS Paris 930 614 078

Sommaire

TITRE I FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

Article 1 – Forme
Article 2 – Objet
Article 3 – Dénomination
Article 4 – Siège social
Article 5 – Durée

TITRE II CAPITAL SOCIAL - PARTS

Article 6 – Apports
Article 7 – Capital social
Article 8 – Variabilité du capital
Article 9 – Parts sociales – Représentation – Indivisibilité – Droits et obligations
Article 10 – Décès – Incapacité
Article 11 – Transmission des parts

TITRE III ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 12 – Nomination de la Société de Gestion
Article 13 – Pouvoirs et attributions de la Société de Gestion
Article 14 – Délégation de pouvoirs
Article 15 – Rémunération de la Société de Gestion
Article 16 – Conventions particulières
Article 17 – Responsabilité civile de la Société

TITRE IV CONTROLE DE LA SOCIETE

Article 18 – Conseil de Surveillance
Article 19 – Commissaire aux Comptes
Article 20 – Dépositaire
Article 21 – Expert immobilier

TITRE V ASSEMBLEES GENERALES

Article 22 – Assemblées Générales
Article 23 – Assemblée Générale Ordinaire
Article 24 – Assemblée Générale Extraordinaire
Article 25 – Consultation écrite valant Assemblée Générale
Article 26 – Communications

TITRE VI EXERCICE SOCIAL – INVENTAIRE – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Article 27 – Exercice social
Article 28 – Inventaire et comptes sociaux
Article 29 – Répartition des résultats

TITRE VII DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 30 – Dissolution
Article 31 – Liquidation

TITRE VIII DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 32 – Contestations
Article 33 – Election de domicile
Article 34 – Frais
Article 35 – Jouissance de la personnalité morale – Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

TITRE I FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE SOCIAL – DUREE

Article 1 – Forme

La Société est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de Commerce, les dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article 2 – Objet

La Société a pour objet, dans les départements, régions et collectivités outre-mer français (Antilles, Guyane, Océan Indien, Pacifique) ainsi que dans la partie hollandaise de Saint Martin :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif,
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.
- L'acquisition de parts de société de personnes, de parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou actions d'organismes de placement immobilier collectif ;
- Et plus généralement, l'acquisition directe ou indirecte, la gestion et la cession de tout actif éligible au sens de la règlementation applicable.

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

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

Article 3 – Dénomination

La Société a pour dénomination : ELEVATION TERTIOM

Article 4 – Siège Social

Le siège social est fixé : 21 Rue Fortuny 75017 Paris

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

Article 5 – Durée

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

TITRE II APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS

Article 6 – Apports

Lors de la constitution de la Société, les Associés fondateurs ont fait apport en numéraire de la somme d'un million sept cent dix-neuf mille six cents (1 719 600) euros correspondant à onze mille quatre cent soixante-quatre (11 464) parts sociales de cent cinquante (150) euros chacune, correspondant au montant du capital social initial.

Les parts souscrites ont également fait l'objet du versement d'une prime d'émission de trente euros (30) euros par part, entièrement libérée, correspondant à une somme globale de trois cent quarante-neuf mille neuf cent vingt (349 920) euros apportée par les associés en plus du capital social

Article 7 – Capital Social

7.1 – Capital social effectif

Le capital social effectif, qui a été souscrit et entièrement libéré, est fixé à un million sept cent huit mille huit cents (1 708 800) euros.

Il est divisé en 11 392 parts d'une valeur nominale chacune, numérotées de un (1) à onze mille trois cent quatre-vingt-douze (11 392) attribuées aux membres fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Capital social initial	Capital social prime d'émission incluse
FINANCIERE DES JACOBINS	5 556	833 400 €	1 000 080 €
NIPHIMMO	833	124 950 €	149 940 €
FINANCIERE ELITE	556	83 400 €	100 080 €
DVH OPTIS GESTION	300	45 000 €	54 000 €
EMMANUEL BITSCHENE	278	41 700 €	50 040 €
I&F MANAGEMENT	278	41 700 €	50 040 €
MAVI	278	41 700 €	50 040 €
SOLEVACYP	277	41 550 €	49 860 €
GROUPE SM CRISTAL	112	16 800 €	20 160 €
THEUX TRUST	112	16 800 €	20 160 €
EVOLUFI CONSEIL	111	16 650 €	19 980 €
PATRIMONIALF	84	12 600 €	15 120 €
TETIS PATRIMOINE	84	12 600 €	15 120 €

COPASE	84	12 600 €	15 120 €
SILVER PROJETS	75	11 250 €	13 500 €
ELUMY	60	9 000 €	10 800 €
NP CONSULTING	56	8 400 €	10 080 €
W3BBIZ	56	8 400 €	10 080 €
LFC	45	6 750 €	8 100 €
CAPITAL PATRIMOINE ET CONSEIL	28	4 200 €	5 040 €
ALMAGI	28	4 200 €	5 040 €
EPN	28	4 200 €	5 040 €
FINANCE PATRIMOINE	28	4 200 €	5 040 €
KB FINANCES	28	4 200 €	5 040 €
AUBE	28	4 200 €	5 040 €
GROUPE VALOREM	28	4 200 €	5 040 €
FAMANI	25	3 750 €	4 500 €
SIGEE IMMOBILIER ET ENTREPRISE	22	3 300 €	3 960 €
ELOLO AND CO	17	2 550 €	3 060 €
SAINTE CLAIRE	15	2 250 €	2 700 €
FIN INV PN	15	2 250 €	2 700 €
YANA BUSINESS	15	2 250 €	2 700 €
Morgan Aubrun	58	8 700 €	10 440 €
Sylvain Bonnet	56	8 400 €	10 080 €
Eric Bouhana	28	4 200 €	5 040 €
Julien Brummer Ruscio	52	7 800 €	9 360 €
Pierre-Jérôme Cherriere	56	8 400 €	10 080 €
Benoit Chevalier	30	4 500 €	5 400 €
Florian Christmann	15	2 250 €	2 700 €
Antoine Claude	278	41 700 €	50 040 €
Benjamin Cohen	15	2 250 €	2 700 €
Thomas Coutant	30	4 500 €	5 400 €
Jean-Baptiste de Pascal	56	8 400 €	10 080 €
Jérôme Devaud	56	8 400 €	10 080 €
Guillaume Donnedieu De Vabres	139	20 850 €	25 020 €
John Elalouf	83	12 450 €	14 940 €
David Froger	15	2 250 €	2 700 €
Cédric Fromenteau	55	8 250 €	9 900 €
Cécile Gubilo	56	8 400 €	10 080 €
Emmanuel Guibert	28	4 200 €	5 040 €
Nina Guyot	30	4 500 €	5 400 €
Michel Hantute	30	4 500 €	5 400 €
Aurore Hantute	30	4 500 €	5 400 €
Médéric Janbom	15	2 250 €	2 700 €
Johan Lacascade	30	4 500 €	5 400 €
Christophe Lacroix	111	16 650 €	19 980 €
Olivier Limousin	167	25 050 €	30 060 €
Dominique Morettini	55	8 250 €	9 900 €
Anthony Muselli	45	6 750 €	8 100 €
Neil Naudey	17	2 550 €	3 060 €
Julien Pastor	28	4 200 €	5 040 €
Michel Prudon	17	2 550 €	3 060 €
Rudy Valet	30	4 500 €	5 400 €

Boris Van Branteghem	15	2 250 €	2 700 €
François Vincent	15	2 250 €	2 700 €
Hélène Voisin	15	2 250 €	2 700 €
Sandra Waldeck	111	16 650 €	19 980 €
Total	**11 392**	**1 708 800 €**	**2 050 560 €**

Les parts ainsi souscrites par les fondateurs sont inaliénables pendant une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers conformément aux dispositions de l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier.

7.2 – Capital social minimum

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

7.3 – Capital social maximum

Le montant du capital social maximum autorisé est de trois cents millions euros (300 000 000 €).
Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

Article 8 – Variabilité du capital

Le capital effectif de la SCPI représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture de l'exercice social, le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si :

    - des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;

    - en cas de blocage des retraits et de mise en place d'un marché secondaire, des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droits inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;

- le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront par principe pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- dix (10) % du capital social maximum ;

- quatre-vingt-dix (90) % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ; et

- sept cent soixante mille (760 000) euros (capital social minimum).

8.1 – Retrait des Associés

- Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent Article.

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation, mensuelle.

Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente. Les parts remboursées sont annulées.
Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

- Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, la Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale des associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'Assemblée Générale ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la Société prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code Monétaire et Financier.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

Le fonds de remboursement est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après production d'un rapport de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

- Prix de retrait

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

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de dix (10) %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée, le cas échéant électronique, les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.
En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

- Blocage des retraits

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment proposer de suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

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

8.2 – Prix de souscription

Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

Conformément à l'article L. 214-94 du Code Monétaire et Financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société et tout écart supérieur à 10 % entre ce prix et la valeur de reconstitution devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers.

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

8.3 – Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts que tout nouvel associé devra souscrire est précisé dans la note d'information.

8.4 – Agrément des souscripteurs

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, toute demande de souscriptions de parts de la Société doit recueillir l'agrément de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande de souscription, la Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par écrit en cas de refus. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

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

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration de ce délai, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

8.5 – Prime d'émission

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'Article 7, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal des parts nouvelles, une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir :
  - les frais engagés par la SCPI pour la collecte des capitaux et la recherche des actifs immobiliers, 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 (en ce compris les frais de garantie bancaire) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
  - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- d'autre part :

  à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, 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.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.

8.6 – Restrictions à l'égard des *U.S PERSONS*

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions) au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (*U.S. Persons*) tel que ce terme est défini par la réglementation américaine.

Article 9 – Parts sociales – Représentation – Indivisibilité – Droits et Obligations

9.1 – Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés, des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

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

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

Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et assortie de tous documents probants le cas échéant.

Un nouveau certificat nominatif de parts portant la mention « DUPLICATA » sera alors délivré.

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les stipulations des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales sera toujours proportionnelles à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

9.2 – Droits des parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices – sauf ce qui est stipulé à l'article « Répartition des résultats » pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance – à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises en Assemblées Générales des associés.

La date d'entrée en jouissance des parts est prévue dans la note d'information.

9.3 – Indivisibilité

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit du premier jour du mois de la cession. Elles perdent en particulier des droits à dividendes correspondant au trimestre en cours.

Les copropriétaires indivis sont ainsi 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.

Les ²iers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Toutefois, à défaut de notification à la Société de leur représentant, toute communication sera effectuée à l'adresse de l'usufruitier.

Sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'Usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

Par ailleurs, la Société sera valablement libérée du paiement des distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation, par leur versement à l'usufruitier, à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Les plus-values sur cession d'immeubles seront aussi imposées chez l'usufruitier.

9.4 – Responsabilités des associés

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

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

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

L'Associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du Code de commerce.

Article 10 – Décès – Incapacité

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

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

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

La conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit en cours de vie de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer d'aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

Article 11 – Transmission des parts

11.1 – Transmission des parts entre vifs

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

Les parts sont transmissibles par cession de gré à gré ou, le cas échéant, par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve de l'agrément de la Société.

Dans les deux (2) cas, la Société doit agréer tout nouvel associé.

- Cession de gré à gré

La cession des parts s'opère ente les associés et acquéreurs, sans intervention de la Société de Gestion, par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

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

Les parts sont librement cessibles entre associés, ou en cas de succession ou de liquidation de communauté des biens entre époux ou de cession soit à un conjoint soit à un ascendant ou à un descendant.

Elles ne pourront être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

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

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé cédant par écrit. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, et si celui-ci respecte les conditions des présents statuts, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions d'agrément prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2346 du Code civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

- Cessions réalisées par confrontation sur le marché secondaire des parts

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits en application du paragraphe 8.1 ci-dessus, prendrait la décision de la mise en place d'un marché secondaire, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion dans les conditions fixées par l'Instruction de l'AMF n° 2019-04.

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

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

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

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

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

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

11.2 – Transmission des parts par décès

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

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

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

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

11.3 – Nantissement

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

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société dans les mêmes formes, conditions et délai que s'il s'agissait d'une cession de gré à gré. Les décisions ne sont pas motivées faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaitre sa décision dans le délai de quinze (15) jours de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

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

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

TITRE III Administration de la Société

Article 12 – Nomination de la Société de Gestion

La Société est administrée par une Société de Gestion qui, conformément à l'article L.532-9 du Code Monétaire et Financier doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La société Elevation Capital Partners, société par actions simplifiée au capital social de 817 326 euros, dont le siège social est 21 Rue Fortuny 75017 Paris, identifiée sous le numéro 809 672 165 RCS Paris, titulaire de l'agrément numéro GP-15000006 délivré le 25 février 2015 par l'Autorité des Marchés Financiers, est désignée en qualité de Société de Gestion pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaires, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

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.

Dans le cas où l'Assemblée Générale Extraordinaire déciderait de révoquer la Société de Gestion sans juste motif, la Société de Gestion recevra des dommages et intérêts.

Article 13 – Pouvoirs et attributions de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet social.

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

- Elle commercialise les parts de la Société ; à cet effet, elle obtient tout agrément ou visa nécessaire de l'Autorité des Marchés Financiers et prépare et réalise les augmentations de capital,
- Elle reçoit et traire les demandes de retrait d'associés dans les conditions fixées par les présents statuts ;
- Elle décide de la mise en place d'un marché secondaire en cas de blocage des retraits et organise les cessions de parts sur ce marché secondaire ;
- Elle recherche et agrée tous nouveaux associés ;
- Elle autorise le nantissement de parts sociales ;
- Elle organise et surveille l'acquisition de biens sociaux, et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements ;
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- Elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes ;
- Elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissement de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, compte courants postaux, compte d'avance sur titres ;
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage de fonds de banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procède à la gestion de la trésorerie de la Société ;
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renformant des valeurs déclarées ;
- Elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste, etc… ;
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire ;
- Elle consent toutes délégations ;
- Elle perçoit au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société ;
- Elle passe tous marchés et contrats ;
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles ;
- Elle perçoit pour le compte de la Société, tous les loyers et les charges remboursées par les locataires et se charge distribuer les bénéfices aux associés ;
- Elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire, et dans la proportion qu'elle estimera raisonnables, veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;
- Elle élit domicile partout où besoin sera ;
- Elle décide du transfert du siège social dans les limites de l'article 4 des présents statuts ;

- Elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, et en fait acquitter le prix ;
- Elle cède tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables ;
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;
- Elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations, dans les conditions qui lui semblent convenables ;
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, entrant dans les pouvoirs d'administration, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- Elle représente la Société aux Assemblées Générales et au sein des organes de gestion et d'administration des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites Assemblées Générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la Société au sein des sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation ;
- Elle contacte tout instrument financier de couverture de change ou de taux qui lui semble approprié ;
- Elle exerce toutes actions judiciaires ou extra judiciaires, tant en demandant qu'en défendant ;
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à lui faire, et arrête son ordre du jour ;
- Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et le fait approuver par l'Assemblée Générale ordinaire sur la base des évaluations réalisées par l'expert en évaluation indépendant ;
- Elle convoque les Assemblées Générales des associés, et exécute leurs décisions ;
- Elle présente l'expert externe en évaluation à l'Assemblée Générale, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- Elle veille à ce qu'un dépositaire soit nommé ;
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs ;
- La Société de Gestion, peut, toutes les fois où elle le juge utile, convoquer les associés en Assemblée Générale ou les consulter, par écrit, pour tous les cas non prévus de réunion d'Assemblée Générale.
- La Société de Gestion, peut, au nom de la Société, contracter, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale des associés. Ce montant doit être compatibles avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme ;
- Elle peut, au nom de la Société, consentir sur les actifs de la Société toutes garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts et consentir des avances en compte courant dans les conditions prévues par la réglementation ;
- Elle peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sue le patrimoine immobilier de la Société.

La Société de Gestion ès qualité en contracte, à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat. Elle ne peut recevoir, en aucun cas, recevoir des fonds pour le compte de la Société.

Article 14 – Délégation de pouvoirs

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués, et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des 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 les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article et des textes applicables en vigueur.

Article 15 – Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi). La Société règle directement, tous les autres frais sans exception.

15.1 – Commission de gestion

Dans les conditions prévues dans la note d'information, la Société de Gestion percevra une commission annuelle de gestion du montant :

i. des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés sous-jacentes) ; et

ii. des autres produits encaissés par la SCPI.

Pour les actifs immobiliers ayant une rentabilité inférieure ou égale à 7,5 % (rentabilité : loyer Hors Taxe, Hors Charge / Prix d'acquisition Hors Taxe Hors Droit), la Société de Gestion percevra une commission de gestion au taux de 10 % HT (soit 12 % TTC).

Pour les actifs immobiliers ayant une rentabilité supérieure à 7,5 % (rentabilité : loyer Hors Taxe, Hors Charge / Prix d'acquisition Hors Taxe Hors Droit), la Société de Gestion percevra une commission de gestion au taux de 20 % HT (soit 24 % TTC).

Pour les produits financiers, la Société de Gestion percevra une commission de gestion au taux de 20 % HT (soit 24 % TTC).

Cette commission est réglée trimestriellement. Elle sera acquise à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. Elle pourra être prélevée directement par la Société de Gestion sous forme d'acomptes mensuels.

La commission de gestion ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société qui règle directement ou par l'intermédiaire de ses filiales et en particulier :

- Le prix d'acquisition du patrimoine
- Tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études, y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition,
- Les frais, droits et honoraires à la cession des éléments du patrimoine,

- Les frais d'entretien et les travaux d'aménagement de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles,
- Les frais et honoraires d'architecte, de maîtrise d'œuvre, de conseils ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles,
- La rémunération et frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance,
- Les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- Les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- Les frais et honoraires du dépositaire,
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales ainsi que les frais d'expédition de tous les documents,
- Les frais de labellisation ou de mise aux normes,
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillances et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'impression et d'expédition de tous les documents,
- Les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire,
- Les frais de tenue de comptabilité et de secrétariat juridique,
- Les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier, d'avocat et de conseils,
- Les frais de property, c'est-à-dire les frais relatifs à la gestion locative, la gestion administrative, la gestion budgétaire et la gestion technique des actifs immobiliers de la SCPI,
- Les frais liés à la tenue des Assemblées Générales, des Conseils d'Administration et plus généralement à l'administration des sociétés sous-jacentes de la SCPI,
- Les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine,
- Les impôts, droits et taxes divers,
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles, et en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics, des gestionnaires techniques et des gérants d'immeubles,
- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants,
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la SCPI, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 14 des statuts, par déduction sur les sommes lui revenant.

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

Il est précisé, en tant que de besoin, que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la SCPI ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.

15.2 – Commission de souscription de parts

La commission de souscription est de 0 % HT, soit 0 % TTC au taux de TVA en vigueur du montant souscrit.

15.3 – Commission de retrait

Aux termes de l'article 422-224 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion percevra une commission en cas de retrait de parts de la SCPI de 5% HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de retrait, prélevée pour des parts détenues depuis moins de 5 ans.

Par exception, aucune commission de retrait ne sera prélevée par la Société de Gestion en cas de retrait d'un associé détenant des parts depuis moins de 5 ans et se trouvant dans l'une des situations suivantes :

- Invalidité ;
- Décès du conjoint ou du partenaire du PACS ;
- Expiration des droits aux allocations chômage,
- Situation de surendettement déclarée par la commission de surendettement des particuliers ;
- Cessation d'activité non salariée à la suite d'un jugement de liquidation judiciaire.

15.4 – Commission de cession de parts

- Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré

En cas de transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion ne percevra pas de commission.

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion ne percevra pas de commission

Les droits d'enregistrement de 5 % du prix de cession sont à régler au Trésor Public par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de Gestion.

- Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

Dans l'hypothèse où un marché secondaire serait mis en place et de cessions de parts réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion en application de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant de la transaction (prix d'exécution), soit 6 % TTC (au taux de TVA en vigueur), pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts. A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront supportés par l'acquéreur.

15.5 – Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers d'un montant de 4,17 % HT (soit 5 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Dans le cas, où il n'y a pas d'intermédiaire à la vente ou à l'achat d'une bien immobilier (qu'il s'agisse d'honoraires côté acquéreur ou côté vendeur), et que ce travail a été réalisé par la Société de Gestion, le taux de la commission d'acquisition ou de cession sera alors de 5,84 % HT (soit 7 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition hors droits ou de vente net vendeur.

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

15.6 – Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion peut percevoir une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant HT des travaux de gros entretien et d'investissements effectivement réalisés.

La Société de Gestion a décidé que cette commission serait nulle (0 %).

15.7 – Autres rémunérations accordées à la Société de Gestion

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours de laquelle l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.

Article 16 – Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, ou toute personne appartenant aux organes de direction ou de surveillance de la Société ou de la Société de Gestion doit, sur le rapport du Commissaire aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la Société.

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

Toute acquisition d'immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou est un associé de la Société, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant.

Article 17 – Responsabilité civile de la Société

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

TITRE IV Contrôle de la Société

Article 18 – Conseil de Surveillance

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

18-1 Nomination et révocation des membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) exercices et sont rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé suivant leur nomination.

Par exception, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du compte du troisième exercice social complet conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance est inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, le Conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine Assemblée Générale. La SCPI doit, dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres membres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'Assemblée Générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

L'âge des membres du Conseil de Surveillance est de quatre-vingt-cinq (85) ans maximum. Les membres concernés seront réputés démissionnaires et remplacés à l'occasion de l'Assemblée Générale suivant leur 85ème anniversaire.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la Société.

18-2 Organisation – Réunions et Délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres :

(i) Un président,
(ii) Et s'il le juge nécessaire, un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres

qui seront élus pour une durée de trois (3) exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance.

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 votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du Conseil de Surveillance.

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du président, ou de deux (2) de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel. Ils peuvent également donner, sous cette même forme, des mandats à un autre membre pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux (2) membres ; chaque mandat ne peut servir pour plus de deux (2) séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction ; en outre, la présence effective de deux (2) membres au minimum est nécessaire. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

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

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

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux (2) membres du conseil, ou encore par la Société de Gestion.

18-3 Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion de la Société ;

- d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société ;

- présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le Conseil de Surveillance :

- émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés ;

- s'abstient de tout acte de gestion ;

- en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale, devant pourvoir à son remplacement.

Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance pourra préciser et compléter les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance.

18-4 Responsabilité

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

18-5 Rémunération

La rémunération et le remboursement des frais du Conseil de Surveillance sont fixés par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de les répartir entre ses membres.

Article 19 – Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un Commissaire aux Comptes. Le Commissaire aux Comptes est, notamment, chargé de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits, et du bilan de la SCPI.

A cet effet, il pourra à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'il estimera nécessaires.

Il fait rapport à l'Assemblée Générale des associés.

Son mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à sa nomination.

Article 20 – Dépositaire

La Société de Gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

A cet effet, l'Assemblée Générale Ordinaire ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de Gestion.

Le dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code Monétaire et Financier, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et les positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société et des associés, conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

Article 21 – Expert immobilier

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 externe en évaluation indépendant.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq (5) 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, qui est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé par l'Assemblée Générale des associés pour cinq (5) ans.

TITRE V Assemblées générales

Article 22 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, *a minima*, chaque année en Assemblée Générale dans les six (6) 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 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 les liquidateurs.

22-1 Convocation et ordre du jour

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) et par une lettre ordinaire qui

est directement adressée aux associés, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté ou par tout moyen offert par la règlementation. Tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée en adressant à la Société le montant des frais de recommandation.

L'avis et la lettre de convocation mentionnent toutes les dispositions indiquées à l'article R. 214-138 I du Code Monétaire et Financier.

Les convocations comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

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

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation mentionne :

(i) les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années ;
(ii) les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées par l'article L. 214-138 II du Code Monétaire et Financier.

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

22-2 Délai de convocation

Le délai entre (i) la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres si cet envoi est postérieur et (ii) la date de l'Assemblée, est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

22-3 Droit de communication lié aux Assemblées

Conformément aux dispositions de l'article R.214-44 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

(i) le rapport de la Société de Gestion ;
(ii) le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
(iii) le ou les rapports du Commissaire aux Comptes ; et
(iv) la ou les formules de vote par correspondance ou pour procuration.

S’il s’agit de l’Assemblée Générale Ordinaire prévue à l’article L.214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l’annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

22-4 Tenue des Assemblées – Vote par correspondance – Vote par voie électronique

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 9.3, 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.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l’Assemblée avant 12h00. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voté par voie électronique.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut l'Assemblée élit son président ; sont élus scrutateurs de l'Assemblée les deux (2) 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 de ses 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. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.

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 le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur.

22-5 Télécommunication électronique

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard quarante-cinq (45) jours avant la date de la prochaine Assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois demander à tout moment à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale.

Article 23 - Assemblée Générale Ordinaire

23-1 Pouvoirs

L'Assemblée Générale Ordinaire :

- entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes ;

- statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices ;

- se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier préalablement à sa désignation par la Société de Gestion pour une durée de 5 ans ;

- nomme ou remplace le dépositaire ;

- approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution ;

- nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale ;

- décide de la réévaluation de l'actif de la SCPI sur rapport spécial du Commissaire aux Comptes ;

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

- donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants ;

- En cas de cession d'élément du patrimoine immobilier de la Société et lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, décide de l'affectation du produit de la vente :

    - Mise en distribution totale ou partielle avec le cas échéant, amortissement du nominal des parts ;
    - Dotation du fonds de remboursement dès lors qu'un tel fonds aura été constitué.

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

23-2 Quorum et majorité

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

Article 24 – Assemblée Générale Extraordinaire

24-1 Pouvoirs

Les Assemblées Générales des associés sont extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, la modification de la méthode de fixation du prix de la part, la modification de la politique d'investissement ou la réouverture du capital après trois (3 ans) sans souscription.

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

Elle peut révoquer la Société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de Gestion.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

24-2 Quorum et majorité

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié (50 %) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale.

Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) 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 25 – Consultation écrite valant Assemblée Générale

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 proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

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

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

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.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procèdera, après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

Article 26 – Communications

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 la Société de Gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

TITRE VI Exercice social – Inventaire – Affectation et répartition des résultats

Article 27 – Exercice social

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre. Exceptionnellement, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2024.

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

Article 28 – Inventaire et comptes sociaux

Un inventaire arrêté au 31 décembre de chaque année est établi par la Société de Gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe.

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés civiles faisant offre au public.

En outre la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier et R. 214-157-1 du Code Monétaire et Financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilancielles et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif (valeur comptable, valeur de réalisation et valeur de reconstitution).

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale des associés.

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

Par ailleurs, pourront notamment être imputés sur la prime d'émission : les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie bancaire) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements.

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

Article 29 – Répartition des résultats

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

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

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

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

L'Assemblée peut décider le paiement du dividende par prélèvement sur les réserves et le report à nouveau.

La Société de Gestion est également autorisée à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou des sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention

contraire entre eux. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

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

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

TITRE VII Dissolution – Liquidation

Article 30 – 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.

Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour décider si la Société doit être prorogée ou non. A défaut, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part la question.

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

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

Article 31 – Liquidation

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

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

Le ou les co-liquidateurs peuvent 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 autre Société ou à toutes autre personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

Le ou les co-liquidateurs sont investis des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible dans le cadre des dispositions légales.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus du ou des co-liquidateurs, la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Pendant la durée de la Société, et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à la personne morale. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

TITRE VIII Dispositions finales

Article 32 – Contestations

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

En cas de contestation, tout associé doit faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du tribunal du lieu du siège social et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et signification seront soumises au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

Article 33 – Election de domicile

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

Article 34 – 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 Société.

Article 35 – Jouissance de la personnalité morale – Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Est annexé aux présents statuts l'état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la Société lorsque celle-ci sera immatriculée.

La Société de Gestion Elevation Capital Partners est expressément habilitée, dès sa nomination, à passer et à souscrire, pour le compte de la Société, les actes et engagements entrant dans ses pouvoirs statutaires et légaux. Ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits, dès l'origine, par la Société.

Fait à Paris le 14 juin 2024,