Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris
RCS Paris 880.615.463

STATUTS

Mis à jour à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2024

LES SOUSSIGNÉS :

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

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

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

ARTICLE 1 - FORME

La société, objet des présentes, est une société civile de placement immobilier à capital variable (« **SCPI** »), fonds d'investissement alternatif (« **FIA** »), régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-23, L. 214-86 à L. 214-118, D. 214-32 à D. 214-32-8, R. 214-130 à R. 214-160 du Code monétaire et financier, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« **RGAMF** ») applicables aux FIA et aux SCPI, tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts (la « **Société** »).

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

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif diversifié (composé notamment mais non exclusivement de bureaux, locaux d'activité, logistique etc.), situé dans l'Espace Economique Européen (à l'exclusion de la France), en Suisse et au Royaume-Uni.

La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, 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.
La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.
La Société peut détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. La Société peut souscrire des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier aux fins de couverture totale ou partielle des risques de taux et/ou de change, dans les conditions de souscription et de valorisation définies par la réglementation applicable.
L'objectif de gestion de la Société est de distribuer un dividende potentiel.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination : « PAREF Evo ».

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

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

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

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, à compter de son immatriculation. Cette durée pourra être prorogée ou la Société pourra être dissoute par anticipation à toute époque, par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

TITRE II : CAPITAL SOCIAL – PARTS - RESPONSABILITE

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

1) *Capital de constitution*

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

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

Les Associés Fondateurs ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de dix euros (10 €) sur chaque part souscrite et intégralement libérée, soit un capital social d'origine s'élevant à sept cent soixante mille euros (760 000 €), auquel s'ajoute trente-huit mille euros (38 000 €) de prime d'émission. Les Associés Fondateurs ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Banque.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois (3) années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers conformément à l'application de l'article L. 214-86 du Code Monétaire et Financier.

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 €) et le montant nominal minimal d'une part est de cent cinquante euros (150 €).

3) *Capital statutaire*

Le capital social maximum statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à deux cents millions d'euros (200 000 000 €) par l'assemblée générale des associés du 28 juin 2024, soit un million (1 000 000) de parts de deux cents euros (200 €) de nominal chacune. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter au montant maximum précisé au paragraphe précédent, sans qu'il y ait toutefois

obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

L'assemblée générale extraordinaire décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum.
Dans le cas où l'assemblée générale extraordinaire des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information de la Société sera soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** »).

4) Capital effectif

Le capital effectif représente la fraction du capital statutaire effectivement souscrite par les associés tel qu'il est constaté et arrêté le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 7 - VARIABILITE DU CAPITAL

1) Variabilité du capital

Le capital effectif est susceptible d'augmenter par les versements des associés ou par l'admission de nouveaux associés, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire, et de diminuer par la reprise des apports des associés, dans les conditions prévues par le présent article.

Celui-ci ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en-dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- dix pour cent (10 %) du capital social statutaire maximum ;
- quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- le capital social minimum de sept cent soixante mille euros (760.000 €), conformément à l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif.

2) Suspension des effets de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment, après information de l'AMF, les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, etc.), dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie :

- la Société de Gestion constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent ; ou
- la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites représentent plus de cinq pour cent (5 %) du nombre total des parts de la SCPI.

La décision de suspendre les effets de la variabilité du capital prise par la Société de Gestion entraîne :

- l'annulation des demandes de souscription et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre et l'information par la Société de Gestion des souscripteurs et associés concernés ;
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- 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 de la SCPI (marché secondaire), dans les conditions définies à l'article 14-3 ci-après.

3) Rétablissement de la variabilité 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 (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté visée à l'alinéa précédent et, après neuf (9) périodes de confrontation (telles que définies à la section 3.2 du chapitre II de la note d'information) consécutives au cours desquelles 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 dans les trois (3) mois.
La Société de Gestion informera les associés du rétablissement de la variabilité du capital par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, courrier électronique, etc.).
Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- la fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation applicable ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en conformité avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles et pour accomplir toutes les formalités légales.
Le prix des parts est fixé en euros.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée notamment :

- à amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital (en ce compris la commission de souscription) ainsi que les frais d'acquisition du patrimoine (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire, lesquels pourront être imputés sur la prime d'émission) ; et
- à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux associés ne réduise la valeur de leurs parts par dilution. En particulier, pour chaque part nouvelle émise, il pourra être également prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

La prime d'émission inclut la commission de souscription, laquelle est imputée sur la prime d'émission.

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

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à dix pour cent (10 %) doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF. La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

Tout nouvel associé est tenu de souscrire un minimum de dix (10) parts.
Tout souscripteur doit être agréé par la Société de Gestion dans les conditions prévues par le chapitre I de la note d'information de la Société.

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

ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital effectif est susceptible de diminuer par suite de la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, sur demande adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée

avec accusé de réception, dans les conditions précisées au chapitre II de la note d'information de la Société.
Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et traitées par ordre chronologique d'inscription sur ce registre dans les limites des clauses de variabilité, étant observé que la Société et la Société de Gestion ne garantissent pas le rachat des parts.

Pour être valablement inscrites sur le registre des retraits, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent indiquer (i) l'identité et la signature du donneur d'ordre ; (ii) le nombre de parts concernées ; (iii) le prix et la date de souscription ou d'acquisition des parts.

Un associé ayant demandé le retrait peut demander la modification ou l'annulation de sa demande de retrait, dans les formes et selon les modalités identiques à sa demande de retrait initiale. La modification d'une demande de retrait inscrite sur le registre des demandes de retrait (i) emporte la perte de son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet d'augmenter le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait ; (ii) ne modifie pas son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet de diminuer le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait.

Toutefois, le capital effectif ne peut devenir inférieur, du fait des retraits, au capital minimum légal des SCPI, tel que prévu à l'article 7-1 des présents statuts.

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait ne peut être réalisé à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription en vigueur, telle que fixée à l'article 21. En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé leur retrait dans les conditions prévues au chapitre II de la note d'information de la Société. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai d'un (1) mois en raison de l'insuffisance des souscriptions :
   (i) si la Société de Gestion constate que des sommes issues des souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ont été placées sur des supports liquides conformément à la politique d'investissement de la Société (telle que précisée dans la note d'information de la Société) et n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, la Société de Gestion pourra décider de compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée (le « **Mécanisme de Rétrocompensation** »). En cas d'application du Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait est exécutée dans les conditions (notamment de prix) et selon les modalités prévues dans le paragraphe a) ci-dessus. Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement (si ce dernier a été constitué si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes) ;

   (ii) dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation, et si le fonds de remboursement (si existant) le permet, la Société de Gestion proposera à l'associé de faire

racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si ce dernier a été constitué et si les sommes disponibles sont suffisantes, dans les conditions définies à l'article 10 ci-après. Le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix, fixé par la Société de Gestion. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10%), sauf autorisation de l'AMF.

Le remboursement de la totalité des parts détenues par l'associé concerné rend effectif le retrait qui peut être inscrit sur le registre des associés.
Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 1er janvier de l'année suivante.

Le remboursement des parts aux associés a lieu dans un délai administratif normal de régularisation.

ARTICLE 10 - FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'assemblée générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts. L'assemblée générale décide du montant maximum de dotation du fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.
La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.

La Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les conditions suivantes sont réunies :

- la demande de retrait de l'associé n'a pu être compensée avec toute demande de souscription dans un délai d'un (1) mois et la Société de Gestion n'a pas mis en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation ;
- le fonds de remboursement fonctionne et les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.

En fonction du nombre de parts en attente de retrait, la Société de Gestion aura la faculté de limiter le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.

Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %) (sauf autorisation de l'AMF).

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement 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 RGAMF en attente des souscriptions correspondantes.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionnerait pas encore ou serait vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible.

ARTICLE 11 - BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS

Lorsque les demandes de retrait et de vente en attente depuis plus de douze (12) mois excèdent dix pour cent (10 %) des parts, la Société de Gestion en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois, pour décider, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont

réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.
La mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies à l'article 14-3 des présents statuts peut également constituer une mesure appropriée et emportera la suspension des demandes de retrait.

ARTICLE 12 - LIBERATION DES PARTS

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

ARTICLE 13 - REPRESENTATION DES PARTS

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

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

ARTICLE 14 - TRANSMISSION DES PARTS

Préalablement à toute inscription sur le registre des associés d'une cession, d'un transfert ou d'une mutation, les certificats nominatifs ou attestations de propriété, s'il en a été créé, doivent être restitués à la Société.

Les modalités de transmission des parts sont précisées dans la note d'information de la Société.

1) Transmission entre vifs de gré à gré

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

L'agrément est réputé acquis si la Société de Gestion n'a pas notifié sa décision par lettre recommandée avec avis de réception dans les deux (2) mois de la réception de la demande. Cette décision n'est pas motivée.

La constitution d'un nantissement est soumise à la même procédure que ci-dessus. L'agrément du nantissement emporte agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 1867 du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

En cas de refus d'agrément pour une cession, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si, à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné, sauf prorogation de ce délai par décision de justice à la demande de la Société, conformément à la loi.

Toute cession, tout transfert et toute mutation de parts sera considéré comme valablement réalisé à la date de son inscription sur le registre des associés.
Cette inscription sera opérée par la Société de Gestion sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les nom, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les parts transférées.
Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus.

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

2) Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

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

3) Registre d'ordres d'achat et de vente

En cas de blocage des retraits, lorsque l'assemblée générale extraordinaire est réunie en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier pour décider de la cession totale ou partielle du patrimoine ou de tout autre mesure appropriée, faisant usage de la faculté concédée par l'article 11 des présents statuts, elle peut également décider de la mise en place d'un registre d'ordres d'achat et de vente.

Outre le cas visé au paragraphe précédent, cette mesure s'applique également en cas de suspension des effets de la variabilité du capital, décidée conformément aux stipulations de l'article 7 des statuts, ou dans toute autre circonstance précisée à la section 3 du chapitre II de la note d'information de la Société.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. Ce délai pourra être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse dudit associé.
Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.
La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation (telle que définie à la section 3.2 du chapitre II de la note d'information), cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.
Les modalités et conditions d'inscription et d'exécution des ordres d'achat et de vente sur le registre sont précisées à la section 3 du chapitre II de la note d'information de la Société.

ARTICLE 15 - DECES - INCAPACITÉ

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs associés et continuera avec les survivants et les héritiers, les représentants et, éventuellement, le conjoint survivant de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la faillite, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire de l'un ou de plusieurs de ses membres ne mettra pas fin de plein droit à la Société et, à moins que l'assemblée générale extraordinaire n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés. Il sera procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé sur le registre de la Société.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, s'immiscer de quelque manière que ce soit dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

ARTICLE 16 - DROITS DES PARTS

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

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

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

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

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

La Société et la Société de Gestion seront valablement libérées du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature, et de toute autre distribution faite au bénéfice des associés, par leur versement à l'usufruitier, à charge pour ce dernier d'en verser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire conclue entre eux, ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit.

En cas de dissolution de la Société, le boni de liquidation sera versé à l'usufruitier, à charge pour lui d'en verser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire conclue entre eux, ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 17 – RESPONSABILITE

1) Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du Code civil, et conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.
L'associé qui cesse de faire partie de la Société reste tenu, pendant une durée de cinq (5) ans, envers les autres associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6, alinéa 3 du Code de commerce.

2) Responsabilité de la Société de Gestion

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

3) Responsabilité civile de la Société

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

TITRE III : SOCIETE DE GESTION

ARTICLE 18 – NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société est administrée par une société de gestion. PAREF Gestion, société anonyme inscrite au RCS de Paris sous le numéro 380 373 753, et agréée par l'AMF sous le numéro GP-08000011 en qualité de société de gestion de portefeuille, est désignée comme société de gestion pour la durée de la Société (la « **Société de Gestion** »), étant ici précisé que le représentant légal de ladite société est son directeur général.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa mise en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire, sa révocation par l'assemblée générale ordinaire ou sa démission.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une société de gestion nommée en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans le délai de deux (2) mois par l'une des personnes habilitées par l'article 24.

ARTICLE 19 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet, sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales des associés par la loi et les règlements. Toutefois, la Société de Gestion ne peut, pour le compte de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale. La Société de Gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

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

- exercer toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense.

ARTICLE 20 - DELEGATION DE POUVOIRS – REPRESENTATION LEGALE

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

La représentation légale de la Société appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux stipulations de cet article.

ARTICLE 21 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivants :

- **Commission de souscription :**

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription versée par la Société, fixée à un maximum de dix pour cent (10 %) hors taxes (« **HT »**) (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit douze pour cent (12 %) toutes taxes comprises (« **TTC** ») pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) du prix de souscription des parts. La commission de souscription, imputée sur la prime d'émission, rémunère les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la Société lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs) ainsi que les frais d'étude liés à chaque investissement.

La Société de Gestion présentera, à l'occasion du conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel, de tout autre conseil de surveillance en cas de modification en cours d'année, le taux de commission de souscription qu'elle souhaite appliquer pour l'avenir.

Commission de gestion :

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à onze pour cent (11 %) HT (treize virgule vingt pour cent (13,20 %) TTC) des recettes de toute nature encaissées HT par la Société (loyers et produits financiers).

Cette commission de gestion a pour objet de rémunérer la Société de Gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, la gestion de la trésorerie, la perception des recettes et la répartition des bénéfices. En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à la réalisation de ces missions, à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société. La Société de Gestion facture les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la SCPI de ses recettes.
La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment ceux décrits à la section 1 du chapitre III de la note d'information de la Société.

- **Commission sur cession ou mutation des parts ou de retrait** :

Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), ou en cas de retrait, la Société de Gestion perçoit :

- par dossier de cession de parts ou de retrait, à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de soixante-quinze euros (75 €) HT, soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC (pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) à la charge du cessionnaire ou de l'associé ayant demandé le retrait ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion, notamment en cas de suspension des effets de la variabilité du capital, une commission de cession de quatre pour cent (4 %) HT maximum sera payée par le cessionnaire, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux pourra être modifié par l'assemblée générale des associés ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt

pour cent (20 %)) par dossier de succession à la charge de l'héritier ou l'ayant droit, et de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment), à la charge du donataire.

Conformément à l'article 726, I, 2° du Code général des impôts, un droit d'enregistrement s'applique aux cessions directes intervenant sur le marché secondaire au taux actuel de cinq pour cent (5 %) à la charge de l'acquéreur.

- **Commission sur arbitrage des actifs immobiliers** :

  La Société de Gestion perçoit une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de la SCPI déterminée selon le barème suivant :

  1) zéro virgule cinq pour cent (0,5 %) HT (zéro virgule cinq cent six pour cent (0,506 %) TTC) des prix de vente ; et
  2) trois pour cent (3 %) HT (trois virgule zéro trente-six pour cent (3,036 %) TTC) de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

  Cette commission est perçue à réception des fonds par la SCPI.
  Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :
  - planification des programmes d'arbitrage annuels ;
  - s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;
  - suivi des négociations et des actes de vente ; et
  - distribution le cas échéant des plus-values.

- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :**

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est perçue par la Société de Gestion.

Cette commission est égale à un pour cent (1 %) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit un virgule deux (1,2 %) TTC pour un taux de TVA de vingt (20 %)) maximum sur le montant des gros travaux supérieurs à dix mille euros (10.000 €) (HT).

TITRE IV : CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

1) Nomination

Le conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et douze (12) au plus, choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices), détenant au moins vingt (20) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale.
Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les

comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles dans la limite d'âge fixée au paragraphe précédent.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'AMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres.

La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée générale ordinaire des associés au cours de laquelle interviendra la nomination des membres du conseil de surveillance.
Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, à savoir :

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

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. La liste des candidats est présentée dans une résolution.
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 aux assemblées générales, les votes par correspondance et les votes par voie électronique.
Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votant par correspondance ou par voie électronique à l'assemblée générale ordinaire. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

En cas de vacance par démission ou décès d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, le conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.
Si le nombre de membres du conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de Gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidature et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommés pour trois (3) ans.

2) Organisation - Réunions et délibérations

Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un président. Un secrétaire de séance est désigné lors de chaque séance par la Société de Gestion et peut être choisi en dehors des 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 du président.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du président, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit, désigné dans la convocation, étant précisé que chaque membre du conseil de surveillance pourra participer à la réunion par visioconférence, dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur et si la

convocation le prévoit. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance et précisé dans le Règlement Intérieur.

Les membres absents peuvent donner mandat à l'un de leurs collègues présent pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux (2) de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus d'une séance.

Pour que les décisions du conseil de surveillance soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

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

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le président 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.

3) Mission du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance assiste la Société de Gestion, conformément à la loi.

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

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale ordinaire.

Le conseil de surveillance doit s'abstenir de tout acte de gestion. Le conseil de surveillance ne peut pas s'immiscer dans les décisions relevant de la gestion de la Société.

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.

5) Rémunération

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés en France pour se rendre aux réunions du conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus. Ils perçoivent aussi des jetons de présence pour participer aux réunions du conseil de surveillance. Le président du conseil de surveillance peut percevoir en outre des jetons de présence annuels. Les membres du conseil de surveillance n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction. Les montants des jetons de présence des réunions du conseil de surveillance, du président du conseil de surveillance ainsi que le montant maximum par déplacement des frais réels sont fixés en assemblée générale ordinaire.

6) Composition du premier conseil de surveillance de la Société

Pour la formation du premier conseil de surveillance, les membres ont été choisis parmi les Associés Fondateurs et nommés pour une durée de trois ans, se terminant à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2021. Le conseil de surveillance est ainsi composé des membres ci-dessous :

- La société PAREF représentée par Antoine ONFRAY,
- La société SAS EQUANCE, représentée par Didier BUJON,
- MARION PARTICIPATION représentée par Marion WIDMER,
- Christophe COIFFIER,
- La société OPPORTUNITIS CAPITAL représentée par Nicolas SOST,
- La société WATERFORD représentée par Christophe BASTIDE,
- La société SERENITEO INVESTISSEMENT représentée par Grégorie MOULINIER,
- Grégorie MOULINIER.

ARTICLE 23 – COMMISSAIRES AUX COMPTES – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION- DEPOSITAIRE

Commissaires aux comptes

Conformément à la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives stipulés par la loi, sont nommés pour six (6) ans par l'assemblée générale ordinaire. Ils sont rééligibles.

Les commissaires aux comptes sont chargés notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de Gestion, et de s'assurer que l'équité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils sont convoqués par la Société de Gestion à toutes les assemblées générales. Ils font toutes observations à la Société de Gestion concernant les comptes, en font part aux associés lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle à laquelle ils sont convoqués.
Ils font un rapport à l'assemblée générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières relevant de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Ils sont convoqués à la réunion des dirigeants de la Société de Gestion qui arrête les comptes de l'exercice écoulé. Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

Expert externe en évaluation

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 sur la base d'une expertise quinquennale réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société. L'expert externe en évaluation est nommé pour cinq (5) ans par l'assemblée générale ordinaire des associés. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF.

Dépositaire

La Société est tenue de désigner un dépositaire. Cette désignation est soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire des associés. La durée du mandat du dépositaire est indéterminée.

1) Missions du dépositaire

Le dépositaire assure notamment les missions de contrôle, de garde et/ou de conservation des actifs de la Société, telles que prévues à l'article L. 214-24-8 du Code monétaire et financier et par les dispositions du RGAMF.

2) Rémunération et responsabilité du dépositaire

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

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

TITRE V : ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 24 – ASSEMBLEES GENERALES

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

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six (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 par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires (« **BALO** ») et par une lettre ordinaire personnellement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées à l'article 28 ci-après.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres de convocation, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.
A défaut, elles peuvent être également convoquées :

a) par le conseil de surveillance ;
b) par le ou les commissaires aux comptes ;
c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :
   - soit de tout intéressé en cas d'urgence ;
   - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
d) par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'« ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.
Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Ils peuvent également voter par correspondance, au moyen d'un formulaire qui leur a été préalablement communiqué, ou par voie électronique, sous réserve que l'associé ait donné son consentement écrit en amont au service associés de la Société de Gestion.

Pour le calcul du quorum en cas de votes à l'assemblée générale par correspondance, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus avant la date limite fixée par la Société de Gestion, date qui ne peut être antérieure de plus de trois (3) jours à la date de la réunion de l'assemblée.

Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

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 résolutions.

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

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

Le président de l'assemblée générale est la Société de Gestion. Sont 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 des deux scrutateurs ; il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.
Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

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

ARTICLE 25 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion et ratifie la nomination du dépositaire**.**

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.
Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.
Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.
Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance ou par voie électronique, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie électronique.

ARTICLE 26 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment :

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

- la modification de la méthode de fixation du prix des parts ; et
- la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription.

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

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

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie électronique.
Si cette 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 27 - CONSULTATION ECRITE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés. Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

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

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation écrite, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

ARTICLE 28 - COMMUNICATIONS

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

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

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

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois (3) derniers exercices :

- bilans ;
- inventaires ;
- comptes de résultats ;
- annexes ;

- rapport soumis aux assemblées ;
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées ; et
- rémunérations globales de gestion, de direction, d'administration et de conseil de surveillance.

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

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

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

- quatre pour cent (4 %) pour la première tranche de sept cent soixante mille euros (760 000 €) ;
- deux virgule cinq pour cent (2,5 %) pour la tranche de capital comprise entre sept cent soixante mille euros (760 000 €) et sept millions six cent mille euros (7 600 000 €) ;
- un pour cent (1 %) pour la tranche de capital comprise entre sept millions six cent mille euros (7 600 000 €) et quinze millions deux cent mille euros (15 200 000 €) ;
- zéro virgule cinq pour cent (0,5 %) pour le surplus du capital.

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

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

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

TITRE VI : INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 29 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze (12) mois. Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre. Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société pour se terminer le 31 décembre 2020.

ARTICLE 30 - ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

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

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

Elle applique le plan comptable professionnel des SCPI.

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, le tout ramené à une part. La valeur nette des autres actifs, arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

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

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

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

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

ARTICLE 31 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

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

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou à la fin de l'exercice et certifiée par le(s) commissaire(s) aux comptes fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, notamment pour travaux, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

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

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

TITRE VII : DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS - DIVERS

ARTICLE 32 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la faillite, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire d'un ou plusieurs associés. La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société de Gestion convoquera, dans les trois (3) ans avant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la Société. A défaut, tout associé pourra, un (1) an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal judiciaire du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la Société.

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

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

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

Lors de la liquidation de la Société, une commission de liquidation sera être mise en œuvre, dans des conditions qui seront soumises en assemblée générale à l'agrément préalable des associés de la Société.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.
Le surplus, s'il en reste, est réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.
Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

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

ARTICLE 33 - CONTESTATIONS

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

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

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