

**SCPI Patrimonia Capital et Rendement**  
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
au capital de 10.297.450 euros  
Siège social : 11, rue Christophe Colomb – 75008 Paris  
RCS PARIS 931 005 524  
(la « **SCPI** » ou la « **Société** »)

---

Certifiés  
conforme

10/10/2024

Signé par :



C79F29F9AFEB40A...

**STATUTS CONSTITUTIFS**

**LES SOUSSIGNES :**

- La Société dénommée **FONCIERE ACTIPARCS**, Société civile immobilière au capital de 10.000 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 11 rue Christophe Colomb, identifiée au SIREN sous le numéro 492 607 312 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS  
Représentée par Jean-Hubert Moitry
- La Société dénommée **ARTIGUES INVEST**, société civile au capital de 10.000 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 11 rue Christophe Colomb, identifiée au SIREN sous le numéro 443 842 232 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, représentée par Jean-Hubert Moitry
- La Société dénommée **SCI FONCIERE AQUITAINE**, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 11 rue Christophe Colomb, identifiée au SIREN sous le numéro 752345934 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, représentée par Jean-Hubert Moitry
- La Société dénommée **SCI FONCIERE CHALON**, Société civile immobilière au capital de 1.000 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 11 rue Christophe Colomb, identifiée au SIREN sous le numéro 794 888 792 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, représentée par Jean-Hubert Moitry
- La Société dénommée **FONCIERE SAINT-AGATHON**, société civile au capital de 1000 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 11 rue Christophe Colomb, identifiée au SIREN sous le numéro 502 778 343 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, représentée par Jean-Hubert Moitry
- La Société dénommée **FONCIERE OUEST**, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 11 rue Christophe Colomb, identifiée au SIREN sous le numéro 794 713 594 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, représentée par Jean-Hubert Moitry
- **Jérôme Moitry**, né le 8 novembre 1962 à Nîmes (30), de nationalité française et résidant au 28, avenue Charles Floquet, 75007 Paris,
- La Société dénommée **MIELIMMO** Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 €, dont le siège est au 1 rue Pierre Waldeck Rousseau 91220 Brétigny-Sur-Orge, identifiée au SIREN sous le numéro 841 474 786 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry, représentée par Fabien Miel,
- **Vincent Colin**, né le 10 juin 1975 à REIMS (51100), de nationalité française et résidant au 14 rue Bacquenois 51100 REIMS,

- La Société dénommée **CDMH CARPE DIEM MARRONE HOLDING** Société par Actions Simplifiée au capital de 250 000 €, dont le siège est au 318 Chemin du Prieuré 73190 Saint-Baldoph, identifiée au SIREN sous le numéro 948 518 212 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Chambéry, représentée par Alexandre Marrone
- La Société dénommée **CDAH CARPE DIEM AMATO HOLDING** Société par Actions Simplifiée au capital de 250 000 €, dont le siège est au 319 Chemin du Haut 83120 La Farlède, identifiée au SIREN sous le numéro 948 522 651 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon, représentée par Cédric Amato
- **Philippe Salmona** né le 30 octobre 1979 à Marseille (13), de nationalité française et résidant au 386 rue Paris 13008 Marseille
- **Pierre Luttenbacher** né le 9 janvier 1965 à Thann (68800), de nationalité française et résidant au 36 rue de Kingersheim 68110 Illzach
- **Rose-Hélène Miel** née le 24 décembre 1976 à Grand-Bourg (97112), de nationalité française et résidant au 1 rue Pierre Waldeck Rousseau 91220 Brétigny-Sur-Orge
- La Société dénommée **DVH-OPTIS GESTION** société à responsabilité limitée au capital de 38 112,25 €, dont le siège est au 10 rue Charles Seydoux à Le Cateau-Cambrésis (59360), identifiée au SIREN sous le numéro 384 494 670 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Douai, représentée par Damien Vanhoutte
- **Sophie Philippe** née le 7 décembre 1995 à Tionville (57100), de nationalité française et résidant au 7 boulevard Pablo Picasso 94000 Créteil
- **Didier Zeugschmitt** né le 24 mars 1961 à Neuilly sur Seine (92200), de nationalité française et résidant au 27 impasse des Huppés à 40130 Cabreton
- La Société dénommée SARL **PERFORMER AL** Société à responsabilité limitée au capital de 5 000 €, dont le siège est 31 avenue Madame Eugène Roederer 51390 GUEUX, identifiée au SIREN sous le numéro 831 354 303 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS, représentée par Arnaud Lallemand
- La Société dénommée **SC COPASE** Société Civile au capital de 9 436 €, dont le siège est au 6 avenue de Valmy 38 000 Grenoble, identifiée au SIREN sous le numéro 493 086 243 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble, représentée par Pascal Madert
- La Société dénommée **TREVARESSE PATRIMOINE** Société à responsabilité limitée au capital de 7 500 €, dont le siège est au 4775 Le Logis Neuf RD 15, 13650 Meyrargues, identifiée au SIREN sous le numéro 448 329 086 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Aix En Provence, représentée par Christophe Minguet

- La Société dénommée **FINANCIERE SAINT LAMBERT** société par actions simplifiée au capital de 200 000 €, dont le siège est au 14 rue de Marignan , 75008 PARIS, identifiée au SIREN sous le numéro 413 984 212 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, représentée par Alexandre Mazzuca
- **Alain Perrollaz** né le 9 octobre 1953 à Annemasse (74100), de nationalité française et résidant au 75 rue Jeanne d'Arc 94160 Saint Mandé
- **Clément Cossy** né le 31 mai 1995 à Lesquin (59810), de nationalité française et résidant au 62 rue de la Boétie 75008 Paris
- **Julien Ribes** né le 17 septembre 1983 à Soisy-Sous-Montmorency (95230), de nationalité française et résidant au 19 rue de Bellefort 92400 Courbevoie
- La Société dénommée **EXPERT & PATRIMOINE** Société à responsabilité limitée au capital de 3 000 €, dont le siège est au 24 avenue Winston Churchill, Croix 59170 , identifiée au SIREN sous le numéro 922 357 611 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille, représentée par Morgan Martel
- La Société dénommée **HAUSSMANN PATRIMOINE INVEST** Société par Actions Simplifiée au capital de 625 000 €, dont le siège est au 4 avenue de l'Opéra, 75001 Paris , identifiée au SIREN sous le numéro 512 585 423 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, représenté par Emmanuel Narrat

**Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts d'une Société Civile de Placement Immobilier qu'ils ont convenu de constituer entre eux.**

## **TITRE 1 : FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE**

### **Article 1. Forme**

La Société est un fonds d'investissement alternatif relevant du Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV) (ci-après le « **CMF** »), constitué sous la forme d'une société civile de placement immobilier régie notamment par les articles 1845 à 1870-1 du Code civil, par les articles L. 214-86 à L. 214-118 et R. 214-130 à R. 214-160 du CMF, ainsi que par les dispositions du règlement général de l'autorité des marchés financiers (ci-après le « **RGAMF** »).

### **Article 2. Objet**

La Société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif de type tertiaire (tels que bureaux, locaux d'activité, commerces, logistique, stockage et de loisir) en France. Accessoirement, le patrimoine immobilier de la SCPI pourra être constitué d'actifs ayant un lien direct ou indirect avec le secteur de la santé, des résidences gérées ou de l'habitation. Ces actifs immobiliers pourront être acquis déjà construits, en VEFA ou dans le cadre de contrats de promotion immobilière (CPI). L'acquisition de ces biens immobiliers pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, au travers de SCI, SCPI ou OPCI contrôlées ou non, de droits français ou toutes autres formes équivalentes et éligibles de droit étranger.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L. 214-114 du CMF.

### **Article 3. Dénomination**

La Société a pour dénomination :

**SCPI PATRIMONIA CAPITAL ET RENDEMENT.**

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots "Société civile de Placement Immobilier" ou de l'abréviation "SCPI", ainsi que du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

### **Article 4. Siège social**

Le siège social est fixé au :

11, rue Christophe Colomb, 75008 Paris.

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

**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 prévues aux présents statuts.

**TITRE II : CAPITAL SOCIAL – PARTS**

**Article 6. Apports – Capital social**

Le capital social initial, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public des titres de la SCPI et par apports en nature et en numéraire des associés fondateurs, est fixé à la somme de dix millions deux cent quatre-vingt-dix-sept mille quatre cent cinquante (10.297.450,00) euros.

Il est divisé en 68.649,66667 parts nominatives d'une valeur nominale de cent cinquante (150) euros chacune.

- **Apports en nature**

Foncière Actiparcs, Artigues Invest, Foncière Chalon, Foncière Saint-Agathon, Foncière Ouest apportent à la SCPI, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, un portefeuille d'actifs immobiliers qu'elles détiennent, valorisé à douze millions cent-soixante-cinq mille (12.165.000) euros, telle que cette valorisation ressort du rapport des commissaires aux apports et avantages particuliers figurant en **Annexe 3**.

Conformément à l'article L. 214-91 du Code monétaire et financier, l'ensemble des Associés approuvent à l'unanimité l'évaluation des apports en nature constitutifs réalisés au profit de la SCPI, telle que celle-ci ressort du rapport figurant en Annexe 3 ; les Associés approuvent également ledit rapport dans son intégralité. L'acte sous-seing privé constatant les décisions unanimes des Associés figurent en **Annexe 2**.

Lesdites parts sociales sont intégralement attribuées aux associés fondateurs, en représentation de leurs apports, de la façon suivante :

Nom et prénom / dénomination de l'associé fondateur	% de capital détenu	Nombre de parts souscrites	Nominal (150€)	Montant total du		Montant total de la
				capital souscrit (en €)	Prime d'émission (30€)	souscription (en €, prime d'émission incluse)
SCI Foncière Aquitaine	33,99830%	23 339,72222	150	3 500 958,33	700 191,67	4 201 150
SCI Foncière Chalon	25,96395%	17 824,16667	150	2 673 625,00	534 725,00	3 208 350
Foncière Saint Agathon	12,99675%	8 922,22222	150	1 338 333,33	267 666,67	1 606 000
Foncière Actiparcs	11,84476%	8 131,38889	150	1 219 708,33	243 941,67	1 463 650
Foncière Ouest	8,82824%	6 060,55556	150	909 083,33	181 816,67	1 090 900
Artigues Invest	4,81470%	3 305,27778	150	495 791,67	99 158,33	594 950
SC Copase	0,24035%	165,00000	150	24 750,00	4 950,00	29 700
Jérôme Moitry	0,16185%	111,11111	150	16 666,67	3 333,33	20 000
SASMIELIMMO	0,16185%	111,11111	150	16 666,67	3 333,33	20 000
Rose-Hélène Miel	0,16185%	111,11111	150	16 666,67	3 333,33	20 000
CDMH Carpe Diem Maronne Holding	0,12139%	83,33333	150	12 500,00	2 500,00	15 000
CDAH Carpe Diem Amato Holding	0,12139%	83,33333	150	12 500,00	2 500,00	15 000
Alain Perrollaz	0,12139%	83,33333	150	12 500,00	2 500,00	15 000
DVH Optis Gestion SARL	0,08740%	60,00000	150	9 000,00	1 800,00	10 800
Vincent COLIN	0,08093%	55,55556	150	8 333,33	1 666,67	10 000
SARL Performer AL	0,08093%	55,55556	150	8 333,33	1 666,67	10 000
Sophie Philippe	0,04046%	27,77778	150	4 166,67	833,33	5 000
Trevarresse patrimoine	0,04046%	27,77778	150	4 166,67	833,33	5 000
Pierre Luttenbacher	0,03642%	25,00000	150	3 750,00	750,00	4 500
Julien Ribes	0,02476%	17,00000	150	2 550,00	510,00	3 060
Financière Saint Lambert	0,02428%	16,66667	150	2 500,00	500,00	3 000
Philippe Salmona	0,01457%	10,00000	150	1 500,00	300,00	1 800
Clement Cossy	0,00874%	6,00000	150	900,00	180,00	1 080
Didier Zeugschmitt	0,00809%	5,55556	150	833,33	166,67	1 000
Hausmann Patrimoine Invest	0,00809%	5,55556	150	833,33	166,67	1 000
Expert et Patrimoine	0,00809%	5,55556	150	833,33	166,67	1 000
<b>TOTAL</b>	<b>100,00000%</b>	<b>68 649,66667</b>	<b>-</b>	<b>10 297 450,00</b>	<b>2 059 490,00</b>	<b>12 356 940</b>

Foncière Actiparcs, Artigues Invest, Foncière Chalon, Foncière Saint-Agathon, Foncière Ouest, ont intégralement libéré les parts souscrites en apport en nature.

Jérôme Moitry, MIELIMMO, Vincent Colin, CDMH CARPE DIEM MARONNE HOLDING, CDAH CARPE DIEM AMATO HOLDING, Philippe Salmona, Pierre Luttenbacher, Rose-Hélène Miel, DVH OPTIS GESTION, Sophie Philippe, Didier Zeugschmitt, SARL PERFORMER AL, SC COPASE, TREVARESSE PATRIMOINE, FINANCIERE SAINT LAMBERT, Alain Perrollaz, Clément Cossy, Julien Ribes, EXPERT & PATRIMOINE, HAUSSMANN PATRIMOINE INVEST ont intégralement libéré les parts souscrites en numéraire, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la banque CIC.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers, en application de l'article L. 214-86 du CMF.

**Article 7. Variabilité du capital**

La SCPI est à capital variable.

Son capital social effectif est susceptible d'augmenter par suite de souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux, sous réserve pour les nouveaux associés d'avoir été agréés par la Société de Gestion, conformément à la procédure visée à l'Article 9 des présents statuts.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Les associés fondateurs confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire, à vingt-cinq millions (25.000.000) d'euros sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé ; ce montant pourra être rehaussé sur décision d'une assemblée générale extraordinaire.

Toutefois, le capital maximum de vingt-cinq millions (25.000.000) d'euros ci-dessus fixé devra avoir été souscrit par le public à concurrence de quinze pour cent (15%) au moins, soit un montant de trois millions sept cent cinquante (3.750.000) euros, dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la SCPI sera dissoute et les associés seront remboursés du montant de leur souscription. Cette disposition, résultant d'une disposition légale, ne pourra donner lieu à aucun recours.

De plus, les associés délèguent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour :

- porter le capital social maximum, en une ou plusieurs fois par voie d'offre au public des parts sociales, à la somme de cent millions (100 000 000 €), à constater celle-ci et faire plus généralement toutes les formalités nécessaires à sa bonne fin et, en particulier, la modification corrélative des statuts ainsi que, le cas échéant, procéder à sa clôture dans le cas où le montant des souscriptions reçues atteindrait ce plafond ;
- procéder aux augmentations du capital social aux époques et pour le montant qu'elle déterminera et fixer la durée de la ou des périodes de souscription ;
- clore chaque augmentation de capital sans préavis, dès que le montant des souscriptions recueillies correspondra au montant initialement fixé pour l'augmentation de capital considérée ;
- arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau de souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions recueillies atteignent un montant significatif par rapport à celui prévu ;

- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, modifier des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire ;
- fixer les autres modalités des augmentations de capital, notamment :
  - le montant de la prime d'émission ;
  - la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Le capital social ne pourra devenir inférieur, par suite des retraits, au plus élevé des deux seuils suivants :

- dix pour cent (10%) du capital social maximum statutaire ;
- quatre-vingt-dix (90%) du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Dans tous les cas, le capital social ne pourra pas être inférieur à 760.000 euros (capital social minimum d'une SCPI).

**Article 8. Modalités des augmentations de capital**

La Société de Gestion recueille les bulletins de souscription, dûment complétés conformément à l'Article 1<sup>er</sup> du chapitre 1<sup>er</sup> de la note d'information.

La Société de Gestion peut, à tout moment qu'elle jugera opportun et pour une durée déterminée, suspendre les souscriptions au capital de la SCPI. La Société de Gestion devra, préalablement, informer les associés d'une telle suspension.

Le capital social pourra être augmenté par création de parts nouvelles, souscrites moyennant le paiement par chaque souscripteur, en sus de la valeur nominale de chaque part, d'une prime d'émission, dont le montant sera déterminé par la Société de Gestion, destinée notamment à préserver l'égalité entre les anciens et nouveaux associés, à financer les frais de collecte ainsi que les frais de recherche et d'acquisition des immeubles, à financer les frais de structuration.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées en totalité lors de la souscription ainsi que la totalité de la prime d'émission.

Les souscripteurs s'obligent à verser le solde de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante. A défaut de versement dans ce délai, la souscription correspondante sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt au souscripteur.

Conformément à l'Article 4.1.6 du Chapitre 2 de la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion n'est pas autorisée à recevoir les souscriptions de personnes tierces dites « US Persons ».

**Article 9. Agrément des nouveaux associés (hors cession de gré à gré)**

Les nouveaux associés doivent être agréés par la Société de Gestion.

A cette fin, tout nouvel associé adresse son bulletin de souscription à la Société de Gestion ; à compter de la réception dudit bulletin, dans un délai de huit (8) jours ouvrés, soit la Société de Gestion notifie son agrément, ou son refus d'agrément, par lettre recommandée avec avis de réception ou courrier électronique, soit, à défaut de réponse de la Société de Gestion dans le délai de huit (8) jours ouvrés susvisés, le nouvel associé est réputé être agréé par la Société de Gestion.

En cas de refus d'agrément, lequel n'a pas à être motivé, la Société de Gestion procédera au remboursement du souscripteur dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de notification du refus d'agrément. À défaut d'avoir procédé au remboursement sous ce délai, le souscripteur sera considéré comme agréé.

#### **Article 10. Réduction du capital**

Le capital pourra être réduit à toute époque par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment en cas de retrait d'un ou plusieurs associés ; la procédure de retrait est développée à l'Article 2 du chapitre 2 de la note d'information de la SCPI. Par suite des retraits, le capital social ne pourra être d'un montant inférieur au plus élevé des deux seuils suivants :

- 10% du capital social maximum statutaire ;
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Dans tous les cas, le capital social ne pourra pas être inférieur à 760.000 euros (capital social minimum d'une SCPI).

#### **Article 11. Fonds de remboursement**

Conformément à l'article 422-231 du RGAMF, la possibilité de créer et de doter un fonds de remboursement des parts, destiné à contribuer à la liquidité des parts, a été décidé par l'assemblée générale constitutive de la SCPI. La Société de Gestion déterminera librement son montant et le rythme de sa dotation.

Ce fonds de remboursement sera constitué de liquidités destinées à satisfaire au remboursement des associés retrayant.

Les liquidités susvisées comprendront :

- les sommes affectées spécialement au fonds de remboursement lors de chacune des assemblées générales d'approbation des comptes ; et
- des dépôts à terme, à vue ainsi que des instruments financiers liquides tels que visés à l'article R. 214-93 du CMF.

Le fonds de remboursement n'étant ni créé ni doté à la date d'apposition du visa de l'Autorité des marchés financiers dans la note d'information, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

Toutefois, en cas de création et de dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique, aux associés dont la demande de retrait est inscrite sur le registre, une lettre recommandée avec avis de réception :

- rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant ;
- l'informant du prix, tel que déterminé ci-dessus auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours calendaires, à compter de la réception de cette lettre recommandée avec avis de réception, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement et au prix de retrait indiqué. À cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

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 de souscriptions correspondantes.

Il est précisé qu'à ce jour, il n'existe pas de fonds de remboursement.

## **Article 12. Parts sociales**

### **12.1. Libération des parts**

Lors de leur souscription, les parts sont libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

### **12.2. Représentation des parts sociales**

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent seulement exclusivement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront les modifier et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis. Les parts régulièrement émises sont inscrites sur le registre des transferts de la SCPI.

Des certificats de parts pourront être établis au nom de chacun des associés sur leur demande. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

### **12.3. Indivision/démembrement des parts sociales**

#### **12.3.1. Indivision**

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

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la SCPI par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

#### 12.3.2. Usufruit – nue-propriété

Les usufruitiers et les nus propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la SCPI par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

#### 12.4. **Décimalisation des parts**

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

#### **Article 13. Responsabilité des associés**

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

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

Dans le cadre de l'article L. 214-89 du CMF, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée à une fois le montant de sa part dans le capital de la Société, c'est-à-dire au montant de son apport, en numéraire ou en nature, réalisé lors de la souscription des parts sociales visé à l'Article 6 des statuts.

#### **Article 14. Droits et obligations attaches aux parts**

Chaque part donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices sous réserve toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles et des stipulations des présents statuts.

Les droits et obligations attachés à une part sociale la suivent en quelque main qu'elle passe.

En cas de cession des parts sur le marché secondaire, la date d'entrée en jouissance des parts du cessionnaire sera le dernier jour du mois au cours duquel la cession a été retranscrite sur le registre des transferts.

Le cessionnaire en acquiert la jouissance à cette même date.

En cas de transmission des parts par voie de succession ou de mutation, la date d'entrée en jouissance sera le premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été retranscrite sur le registre des transferts.

Le cessionnaire en acquiert la jouissance à cette même date.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI.

#### **Article 15. Décès - incapacité**

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

De même l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, l'incapacité, ne mettra pas fin de plein droit à la SCPI 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.

#### **Article 16. Transmission des parts**

##### **16.1. Transmission entre vifs**

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

Les parts sont transmissibles par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré, sous réserve de l'obtention de l'agrément du cessionnaire non associé par la Société de Gestion.

##### **16.1.1. Agrément (cession de gré à gré)**

Les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la SCPI qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

À 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, profession, domicile et nationalité du

cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (la « **Demande d'Agrément** »).

Dans les deux (2) mois de la réception de la Demande d'Agrément, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé qui souhaite céder tout ou partie de ses parts par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou mail. Les décisions de la Société de Gestion ne sont pas motivées et ne peuvent, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre elle ou la SCPI. Si la Société de Gestion n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, 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 SCPI en vue d'une réduction du capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la SCPI, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec avis de réception. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre cédant et cessionnaire.

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

La Société de Gestion pourra solliciter l'avis consultatif du conseil de surveillance à l'effet de se prononcer sur une demande d'agrément. La Société de Gestion sera obligée de solliciter un tel avis en cas de doute sur l'éligibilité de la personne physique ou morale demandant l'agrément.

Par ailleurs, le nantissement sur les parts sociales est soumis à l'agrément de la Société de Gestion. Le projet de nantissement est signifié par lettre recommandée avec avis de réception. Si la Société de Gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

#### 16.1.2. Cession effectuée sur le marché secondaire (par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente)

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Le terme « ordre » désigne tout mandat d'achat ou de vente de parts de la SCPI adressé à la Société de Gestion ou à un intermédiaire.

Toute inscription sur le registre de la SCPI d'un ordre d'achat de parts sociales de la SCPI, par un tiers étranger à celle-ci, doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion conformément à l'Article 9 des présents statuts.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, 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 SCPI en vue d'une réduction de capital.

L'ordre d'achat de l'acquéreur trouvé par la Société de Gestion participera à la confrontation des ordres de vente et d'achat de cette seconde période et participera donc à la détermination du prix d'exécution.

Si, à l'expiration du délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, la Société de Gestion n'a pas trouvé un autre acquéreur au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix ou n'a pas fait acquérir les parts par la SCPI, l'agrément du donneur d'ordre serait considéré comme donné.

La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et qu'il n'existe aucun obstacle à leur exécution. La Société de Gestion inscrit ensuite les ordres sur le registre de manière chronologique.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé sur demande expresse dudit associé. Il est possible de fixer une durée de validité pour les ordres d'achat.

La Société de Gestion peut subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou fixer des délais de réception des fonds à l'expiration desquels les ordres d'achat inscrits sur le registre seront annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution selon les ordres inscrits sur le registre et selon les modalités décrites par le RGAMF. Elle fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois (3) mois ni inférieure à un (1) jour ouvré.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établissement d'un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible accompagnés pour chacune des quantités de parts proposées.

La Société de Gestion ou l'intermédiaire est tenue de transmettre à toute personne qui en fait la demande les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, suspendre l'inscription des ordres sur le registre. Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou intermédiaires. La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

#### 16.1.3. Cession de gré à gré

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement par les associés, sans intervention de la Société de Gestion, et les conditions sont librement déterminées entre les intéressés.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

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 conformément à l'article L. 214-97 du CMF, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la SCPI qu'avec l'agrément de la Société de Gestion, délivré selon la procédure visée à l'article 16.1.1 ci-dessus.

#### 16.1.4. Cessions interdites

Les parts ne peuvent être cédées aux « US Person », visées à l'Article 4.1.6 du Chapitre 2 de la note d'information.

#### 16.1.5. Absence de satisfaction des cessions de parts

Conformément à l'article L. 214-93 du CMF, lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins dix pour cent (10%) des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

## **16.2. Transmission par décès**

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

À cet effet, ceux-ci doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production d'un certificat de mutation 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'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

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

Toutefois, les héritiers seront tenus de céder leurs parts à un autre associé ou à un tiers s'ils sont des « US Person ».

### **TITRE III : ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

#### **Article 17. Nomination de la Société de Gestion**

Dans le cadre d'un fonds d'investissement alternatif (« FIA »), au sens de l'article L. 214-24, I du CMF, la présidence de la SCPI est assurée par la Société de Gestion.

La SCPI étant un FIA par nature au sens de l'article L. 214-24, I du CMF, celle-ci est gérée par la Société de Gestion Patrimonia Capital, société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros, dont le siège social est situé 11, rue Christophe Colomb – 75008 Paris.

Patrimonia Capital a été agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion le 21 février 2019, sous le numéro GP-19000008 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 848 224 101.

Patrimonia Capital est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de vie de la SCPI.

Les fonctions de la Société de Gestion peuvent cesser par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation ou sa démission. Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la

SCPI sera administrée par une Société de Gestion nommée en assemblée générale convoquée sans délai par le conseil de surveillance.

**Article 18. Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion**

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la SCPI et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.

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

- préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues par les présents statuts ;
- garantir la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la SCPI ;
- autoriser le nantissement des parts sociales de la SCPI ;
- organiser et surveiller l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veiller à la bonne réalisation des programmes d'investissements ;
- administrer les biens de la SCPI et la représenter vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques, elle peut dans ce cadre notamment exercer des fonctions de direction au sein des filiales ;
- fixer les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectuer des approvisionnements de toutes sortes ;
- faire ouvrir, au nom de la SCPI, auprès de toutes banques ou établissements de crédit :
  - tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres ;
  - tous comptes courants postaux ;
- donner les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, créer, signer, accepter, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- faire et recevoir toute la correspondance de la SCPI, se faire remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se faire

remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste ;

- contracter toutes assurances, aux conditions qu'elle avise ;
- signer toutes polices et consentir toutes délégations ;
- élire domicile partout où besoin sera ;
- faire le suivi des sommes dues à la SCPI, vérifier leur encaissement au compte de la société et s'assurer que celle-ci verse ce qu'elle doit aux tiers ;
- régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et, débiteurs de la SCPI ;
- passer tous marchés et traités ;
- assurer la gestion des biens de la SCPI ;
- consentir et accepter tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;
- procéder à toutes résiliations avec ou sans indemnité ;
- faire exécuter tous travaux de réhabilitation lourde et réparations qu'elle estime utiles ;
- faire acquérir, par la SCPI, tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix ;
- autoriser toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions ; saisies, oppositions et autres droits, consentir toutes antériorités,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandeur que défendeur ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire, et arrêter leur ordre du jour ;
- arrêter chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI et les faire approuver par l'assemblée générale ordinaire ;
- convoquer les assemblées générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs ;

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI ;
- pouvoir contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum fixé en assemblée générale ;
- soumettre à l'assemblée générale la vente des biens immobiliers de la SCPI ainsi que les conditions de prix après approbation du conseil de surveillance.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

Dans ce but, elle pourra souscrire, aux charges et conditions qu'elle avisera auprès de tous les organismes bancaires ou financiers, tous emprunts destinés à financer tout ou partie du prix d'acquisition et des frais, ainsi que tout ou partie des travaux à réaliser dans l'immeuble, et de consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés.

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

#### **Article 19. Délégations de pouvoirs - signature sociale**

La Société de Gestion peut conférer à toute personne physique ou morale jugée pertinente, 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.

#### **Article 20. Rémunération de la Société de Gestion**

##### **20.1. Commission de souscription**

La Société de Gestion percevra une commission de souscription de 10 % HT (soit 12% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du montant de chaque souscription (prime d'émission incluse).

Étant précisé que 8% HT (9,60% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription prime d'émission incluse est destiné à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la recherche des capitaux et 2% HT

(2,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) est destiné à rémunérer la préparation et l'exécution des programmes d'investissement.

Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur le montant de la prime d'émission.

## **20.2. Commission de gestion**

Une commission de gestion est versée à la Société de Gestion afin notamment de couvrir les frais administratifs et de gestion liés notamment aux frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration et à la gestion de la Société, à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéfices.

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à 10 % H.T maximum, soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur), sur les produits locatifs H.T encaissés et les produits financiers nets et assimilés, pour tous les actifs détenus directement ou indirectement (via la détention de titres de sociétés) par la SCPI et pour tous autres produits provenant de l'utilisation et/ou de l'exploitation des actifs immobiliers encaissés par la SCPI.

Cette commission vise à couvrir tous les frais relatifs à la gestion de la Société de Gestion et à la gestion locative du patrimoine, notamment :

- gestion administrative et financière de la SCPI ;
- gestion des actifs immobiliers ;
- tenue du registre.

Cette commission de gestion est réglée le dernier jour ouvré de chaque trimestre et est prélevée directement lors de l'encaissement des revenus bruts par la SCPI, sous forme d'acomptes mensuels.

## **20.3. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux**

La Société de Gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectué.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure du décaissement des travaux.

## **20.4. Commission d'acquisition**

Une commission d'acquisition d'actifs immobiliers est versée à la Société de Gestion afin de la rémunérer lors de l'achat en réemploi des fonds issus de la vente d'un immeuble, ou de titres de sociétés immobilières pour le compte de la Société.

La Société de Gestion percevra une commission ;

- 2 % HT maximum du prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement),
- 2 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion par la perception de la commission de souscription.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature de l'acte d'acquisition.

#### **20.5. Commission de cession**

Une commission de cession d'actifs immobiliers est versée à la Société de Gestion afin de la rémunérer lors de la vente d'un immeuble, ou de titres de sociétés immobilières pour le compte de la Société.

La Société de Gestion perçoit une commission égale à :

- 2 % HT maximum du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier (y compris en l'état futur d'achèvement) cédé,
- 2 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix des droits sociaux cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés cédée par la Société.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'encaissement du prix de cession.

#### **20.6. Commission de cession de parts**

Pour toutes cessions de parts avec ou sans intervention de la Société de Gestion, transmissions de parts par voie de succession, divorce ou donation : il est dû à la Société de Gestion une commission forfaitaire de 200 euros HT soit 200 euros TTC par cessionnaire ou par bénéficiaire, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

Ces frais fixes correspondent à des frais de traitement de dossier.

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.

**20.7. Information concernant les différentes commissions**

En tant que de besoin, il est précisé 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 dépasser les taux fixés ci-avant.

**Article 21. Conventions**

Toute convention intervenant entre la SCPI et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute personne appartenant à ces organes doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la SCPI des conventions désapprouvées, sont mises à la charge des organes de gestion, de direction ou d'administration responsables ou toute personne y appartenant.

**TITRE IV : CONTROLE DE LA SOCIETE**

**Article 22. Conseil de surveillance**

**22.1. Composition**

Conformément à l'article L. 214-99 du CMF, le conseil est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus, nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI et choisis parmi les associés de la SCPI. Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Un président du conseil de surveillance est nommé. Un ou plusieurs vice-présidents pourront être nommés, si cela est nécessaire.

Le conseil de surveillance désigne un secrétaire, associé ou non de la SCPI.

Les candidats au conseil de surveillance doivent posséder au minimum cinq (5) parts et ne pas être âgés, pour un tiers des membres au maximum, de plus de (soixante-dix-sept (77)) ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Toute personne morale qui devient membre du conseil de surveillance, doit désigner un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et

obligations, encourant les mêmes responsabilités que s'il était membre du conseil de surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Lorsque, par suite de vacances, décès ou démission, le nombre de membres du conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal, le conseil de surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. La ou les cooptations provisoires ainsi effectuées par le conseil de surveillance sont soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Le membre du conseil de surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les membres du conseil de surveillance de la SCPI ne peuvent exercer simultanément plus de cinq (5) mandats de membre de conseil de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion de portefeuille qui les gère).

L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du conseil de surveillance conformément au paragraphe ci-dessous, devra communiquer à la Société de Gestion un extrait de casier judiciaire de moins de trois mois et la liste des mandats de membre de conseil de surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

## **22.2. Nomination - Révocation - Durée des fonctions**

Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois (3) ans.

Les fonctions des membres du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos, cette assemblée se tenant dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du membre du conseil de surveillance intéressé.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Pour permettre aux associés de la Société de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion sollicitera les candidatures des associés avant l'assemblée générale ordinaire de la SCPI appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du conseil de surveillance.

L'appel à candidature et la date de clôture à compter de laquelle les demandes de candidatures ne seront plus prises en compte par la Société de Gestion sont publiés dans le premier bulletin trimestriel d'information suivant la date de la clôture de l'exercice.

La Société de Gestion proposera alors aux associés les candidatures recueillies lors du vote d'une unique résolution ayant pour objet la nomination des membres du conseil de surveillance.

La convocation des associés de la SCPI à l'assemblée générale appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du conseil de surveillance comprend une annexe récapitulante, par ordre alphabétique, les membres du conseil de surveillance sortants souhaitant et étant en mesure de demander le renouvellement de leur mandat ainsi que les nouveaux candidats, étant précisé que sont indiquées pour chacun d'eux les informations suivantes :

- les noms, prénoms usuels et âge, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années ;
- les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI et le nombre de parts dont ils sont titulaires ;
- le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance que chacun occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

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.

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.

Les membres du conseil de surveillance sont toujours rééligibles, sauf à ne plus remplir les conditions fixées par le présent article pour présenter leur candidature au conseil de surveillance.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI.

Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé de la Société, il sera réputé démissionnaire d'office

### **22.3. Bureau du conseil de surveillance - Délibérations**

Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un bureau composé d'un président et si nécessaire d'un vice-président, élus pour une durée expirant à l'issue de leur mandat de membre du conseil de surveillance. Les membres du bureau sont rééligibles. Le conseil de surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

Il désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

Les compétences des membres du bureau peuvent être détaillées dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

En cas d'absence du président et, s'il en existe un, du vice-président, le conseil de surveillance désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de président.

Le conseil de surveillance se réunit sur la convocation de la Société de Gestion, aussi souvent que l'intérêt de la SCPI l'exige. En outre, des membres du conseil de surveillance, représentant au moins la majorité de ses membres, peuvent demander au président du conseil de surveillance de convoquer le conseil de surveillance sur un ordre du jour déterminé.

Le mode de convocation pourra être précisé dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Tout membre du conseil de surveillance peut donner, au moyen du mandat type qui sera joint à la convocation, mandat à un autre membre du conseil de surveillance de le représenter à une séance du conseil de surveillance. Chaque membre du conseil de surveillance ne peut disposer, au cours d'une même séance, que de deux mandats reçus par application de l'alinéa précédent et chaque mandat ne peut être donné que pour une même séance.

Le conseil de surveillance ne délibère valablement que si la majorité au moins de ses membres en exercice sont présents ou représentés.

Les décisions du conseil de surveillance sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président du conseil de surveillance est prépondérante.

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

### **22.4. Pouvoirs du conseil de surveillance**

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion ;
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ;
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale ;
- en cas de défaillance de la Société de Gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la SCPI devant pourvoir au remplacement de la Société de Gestion.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le conseil de surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

#### **22.5. Responsabilité des membres du conseil de surveillance**

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

#### **22.6. Règlement intérieur du conseil de surveillance**

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.

#### **Article 23. Commissaires aux comptes**

L'assemblée générale ordinaire désigne pour six exercices, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes. Ils sont, notamment, chargés 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 Société.

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

Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

La société PricewaterhouseCoopers Audit, société par actions simplifiée au capital de 2.510.460 euros, ayant son siège social situé 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 672 006 483 est nommé en tant que commissaire aux comptes de la SCPI.

**Article 24. Désignation d'un dépositaire**

La Société de Gestion désigne un dépositaire, dans les conditions fixées par la loi.

Les missions du dépositaire sont visées à l'Article 4.1 du Chapitre 5 de la note d'information.

**Article 25. Expert immobilier**

La société de gestion nomme un expert externe en évaluation pour une durée de cinq (5) années dans les conditions prévues par l'article L. 224-24-16 du CMF. La nomination de l'expert externe en évaluation est précédée par une acceptation de sa candidature par l'assemblée générale ordinaire des associés.

**TITRE V : ASSEMBLEES GENERALES**

**Article 26. Assemblées générales**

**26.1. Droit de participer aux décisions collectives – représentation**

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives directement, ou, conformément à l'article L. 214-104 du CMF, par l'intermédiaire d'un mandataire choisi obligatoirement parmi les associés de la SCPI.

Conformément à l'article R. 214-145 du CMF, dès lors qu'un mandat spécial de représentation est conclu entre associés ou entre un associé et le président de l'assemblée, ledit pouvoir doit indiquer le nom, le(s) prénom(s) usuel(s), le domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

En vertu de l'article L. 214-104, alinéa 3 du CMF, 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 résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution.

Si les parts sociales sont démembrées, les usufruitiers et les nus propriétaires sont tenus de se faire représenter auprès de la SCPI par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la SCPI, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les assemblées générales extraordinaires, la convocation est faite au nu-propriétaire qui est seul à prendre part aux votes.

En tout état de cause, la Société de Gestion invitera le nu-propriétaire non votant à participer à l'assemblée et lui adressera à titre d'information copie de la convocation adressée.

Les associés s'engagent à informer, par écrit, la Société de Gestion en cas de démembrement des parts sociales.

## **26.2. Président de l'assemblée générale – scrutateurs – secrétaire**

Les assemblées d'associés sont présidées par la personne désignée par les statuts. A défaut, l'assemblée élit son président.

Si ils acceptent cette fonction, les deux membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix peuvent être élus scrutateurs.

Le bureau de l'assemblée est formé du président de l'assemblée, des deux scrutateurs et du secrétaire. Le secrétaire peut être choisi en dehors des associés

## **26.3. Convocations**

Conformément à l'article R. 214-138 du CMF, les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) et par une lettre ordinaire (ou lettre recommandée avec accusé de réception, sur demande de leur part et aux frais de la Société de Gestion) qui leur est personnellement adressée.

Les associés peuvent toutefois accepter le recours à la convocation par voie électronique ; ils doivent alors impérativement transmettre à la SCPI leur adresse électronique et devront l'informer de toute modification de cette adresse.

Afin de bénéficier de la convocation électronique, conformément à l'article R. 214-137 du CMF, il est nécessaire d'adresser à la SCPI le formulaire d'e-convocation disponible sur le site internet de la société de gestion à l'adresse suivante : [www.patrimonia-capital.com](http://www.patrimonia-capital.com) au moins vingt (20) jours avant la date de l'assemblée générale.

Tout associé décidant de ne pas opter pour la convocation électronique continuera automatiquement à recevoir sa convocation aux assemblée par voie postale.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

Conformément à l'article R. 214-139 du CMF, le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi des lettres si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Au minimum, l'assemblée générale est convoquée une fois par an, pour l'approbation des comptes de l'exercice clos. L'approbation des comptes a lieu dans les six (6) mois suivant la date de clôture de l'exercice.

#### **26.4. Quorum**

Afin de délibérer valablement, l'assemblée générale réunie sur première convocation doit être composée d'un nombre d'associés, présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :

- pour l'assemblée générale ordinaire, au moins le quart (1/4) du capital social ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire, au moins la moitié (1/2) du capital social.

Si le quorum requis n'est pas atteint sur première convocation, une nouvelle assemblée générale est convoquée, à six (6) jours d'intervalle, dans les mêmes formes que la première et afin de statuer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion ; aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation.

#### **26.5. Majorité**

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

Les décisions des assemblées générales ordinaires, visées à l'Article 27 des statuts de la SCPI, sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les décisions des assemblées générales extraordinaires, visées à l'Article 28 des statuts de la SCPI, sont prises à la majorité des trois quarts (3/4) dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

## **26.6. Ordre du jour**

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion, lequel est intégré, conformément à l'article R. 214-138 du CMF, à la publication au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) et à la lettre de convocation personnellement adressé à chacun des associés de la SCPI.

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

Selon les modalités précisées à l'article R. 214-138, II du CMF, un ou plusieurs associés représentant au moins cinq pour cent (5%) du capital social peuvent demander l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée, réunie sur première convocation. Cette demande est adressée au siège social de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique.

Le pourcentage visé à l'alinéa précédent peut varier selon le montant du capital social de la SCPI, conformément à l'article R. 214-138, II, 1° à 4°, du CMF.

## **26.7. Information des associés**

L'avis et la lettre de convocation à l'assemblée générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

A la lettre de convocation à l'assemblée, il est joint une brochure contenant :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du conseil de surveillance ;
- le ou les rapports des commissaires aux comptes ;
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire approuvant les comptes de l'exercice clos, le compte de résultat, le bilan, l'annexe et les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes ;
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

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

- le nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années ;
- les fonctions occupées dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## **26.8. Vote par correspondance**

Conformément aux dispositions des articles L. 214-105 du CMF, tout associé à la faculté de voter par correspondance, au moyen d'un formulaire papier ou électronique permettant à l'associé :

- d'émettre un vote favorable ou défavorable sur chacune des résolutions présentées, dans l'ordre chronologique de présentation ;
- de connaître la date limite de renvoi pour qu'il soit pris en compte pour l'assemblée concernée ;
- de savoir que toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Doit être annexé au formulaire de vote par correspondance :

- le texte des résolutions proposées ;
- un exposé des motifs de chacune des résolutions et l'indication de leur auteur.

Tout associé ayant opté pour un vote par correspondance électronique aura accès, dès réception du formulaire d'e-convocation visé à l'article 26.3 ci-dessus par la Société de Gestion, c'est-à-dire au plus tard vingt (20) jours avant la date de l'assemblée générale, aux documents susvisés sur le site internet de la Société de Gestion.

La Société de Gestion dispose d'un système de vote électronique sécurisé garantissant le respect des droits de chacun des associés de la SCPI.

Conformément à l'article R. 214-143 du CMF, si le formulaire de vote par correspondance et la formule de procuration figurent sur un même document, celui-ci comporte également les indications suivantes :

- le nom, le prénom usuel, le domicile ainsi que le nombre de parts dont l'associé est titulaire ;
- la signature de l'associé ou de son représentant légal ou judiciaire ;
- la mention que le document peut être utilisé pour chaque résolution présentée, pour un vote par correspondance ou pour un vote par procuration ;
- la mention qu'il peut être donné procuration pour voter au nom du signataire à un mandataire désigné dans les conditions de l'article L. 214-104 du CMF, dont les dispositions sont reproduites ; et
- la précision que, si des résolutions nouvelles sont susceptibles d'être présentées à l'assemblée, le signataire a la faculté d'exprimer dans ce document sa volonté de s'abstenir ou de donner mandat au président de l'assemblée générale ou à un mandataire désigné dans les conditions prévues à l'article L. 214-104 du CMF.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de votes par correspondance, au format papier ou électronique, reçus par la SCPI avant la réunion de l'assemblée, dans le délai visé au sein du formulaire.

## **26.9. Consultation par correspondance**

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des assemblées générales, à formuler une décision collective

par vote écrit ou électronique concernant tous les points pour lesquels la loi n'a pas prévu la réunion d'une assemblée générale.

Dans le strict cadre d'une consultation électronique concernant un sujet pour lequel la loi n'a pas prévu la réunion d'une assemblée générale, la Société de Gestion mettra à disposition des associés, sur son site internet, tous documents nécessaires à leur prise de décision.

#### **26.10. Feuille de présence – procès-verbal**

Lors de chaque assemblée, est dressée une feuille de présence contenant les mentions visées à l'article R. 214-145 du CMF.

Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent les informations visées à l'article R. 214-147 du CMF et sont établis sur un registre spécial tenu au siège social de la SCPI.

#### **Article 27. Assemblée générale ordinaire**

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

- Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.
- Elle nomme l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine. Elle approuve les valeurs nettes comptable, de réalisation et de reconstitution.
- Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes.
- Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre du conseil de surveillance et (ii) une somme maximum par membre du conseil de surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagées par chaque membre du conseil de surveillance dans l'intérêt de la SCPI.
- Elle décide de la réévaluation de l'actif de la SCPI 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 qui lui sont conférés seraient insuffisants.
- Plus généralement, elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

**Article 28. Assemblée générale extraordinaire**

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, y compris la rémunération, la nomination et la révocation de la Société de Gestion, en accord avec cette dernière dans ce cas, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

L'assemblée générale peut décider à tout moment de la dissolution anticipée de la SCPI dans les conditions de l'Article 34 des présents statuts.

Elle peut décider de proroger la SCPI au cours de l'année qui précède la date de son expiration dans les conditions de l'Article 34 des présents statuts.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des trois quarts (3/4) des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

**Article 29. 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 qu'elle 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. 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 elle 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.

**Article 30. Communications**

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent le texte du projet de résolutions présenté à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

D'autre part, au plus tard quinze (15) jours avant la tenue de l'assemblée générale, la Société de Gestion adresse à chaque associé les rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, la formule de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit d'une assemblée générale annuelle, l'état du patrimoine, le compte de résultats et l'annexe.

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

- le compte de résultats ;
- l'état du patrimoine ;
- l'annexe ;
- l'inventaire ;
- les rapports soumis aux assemblées ;
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées ;
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

## **TITRE VI : AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT**

### **Article 31. Exercice social**

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre.

A titre exceptionnel, le premier exercice social courra du jour de l'immatriculation de la SCPI et au registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2024.

### **Article 32. Inventaire et comptes sociaux**

À la clôture de chaque exercice, les dirigeants de Société de Gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

La prime d'émission pourra, sur décision de la Société de Gestion, être affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "*frais à répartir sur plusieurs exercices*".

Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

### **Article 33. Répartition des résultats**

Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférentes à l'exercice social, sans qu'il soit tenu compte de la date effective de l'encaissement ou du paiement. L'écart entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions constitue le résultat de l'exercice (bénéfice ou perte).

Le bénéfice distribuable est constitué du résultat tel que défini ci-dessus diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale décide de mettre en réserves est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées en tenant compte de la date à compter de laquelle elles ouvrent droit à dividende.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice. Il est rappelé que par ailleurs la Société de gestion peut décider de la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La Société de Gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement à leur quote-part détenue dans le capital social, et ne seront pas supérieures au montant de l'apport.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata de ses droits dans la SCPI et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Corrélativement, les règles de répartition des résultats sociaux sont transposées *mutatis mutandis* à la répartition du résultat fiscal déterminé selon les règles des revenus fonciers réalisés par les personnes physiques étant précisé que, par l'application de la règle du plafonnement, il faut substituer aux termes « pertes sociales » les mots « déficits fonciers ».

## **TITRE VII : DISSOLUTION – LIQUIDATION – PARTAGE**

### **Article 34. Dissolution - Liquidation**

Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la SCPI, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues aux présents statuts pour décider si la SCPI doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au président du tribunal judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne pas proroger la SCPI comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée pouvant intervenir à tout moment, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la Société. Il peut lui être 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 SCPI, 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, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la SCPI, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements 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 autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la SCPI dissoute.

Les liquidateurs 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.

Après l'acquittement 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, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

### **Article 35. Partage**

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

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

## **TITRE VIII : CONTESTATION ET ELECTION DE DOMICILE**

### **Article 36. Contestations**

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

### **Article 37. Élection de domicile**

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

## **TITRE IX : PERSONNALITE MORALE – IMMATRICULATION – PUBLICITE – POUVOIRS ET FRAIS**

### **Article 38. Personnalité morale**

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

### **Article 39. Actes accomplis pour le compte de la société en formation**

Il a été accompli, dès avant ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présentes indiquant, l'engagement qui en résulterait pour la SCPI. Cet état figure en **Annexe 1**.

Les soussignées, après avoir pris connaissance de cet état qui leur a été présenté avant lecture et signature des présentes, déclarent approuver chacun de ces actes et engagements.

L'immatriculation de la SCPI au registre du commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits actes et engagements.

En attendant l'immatriculation de la SCPI, les soussignés autorisent la Société de Gestion à réaliser les actes et les engagements entrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

Après l'immatriculation de la SCPI, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du premier exercice social. Cette approbation emportera de plein

droit reprise par la SCPI desdits actes et engagements qui seront réputés de plein droit avoir été souscrits dès l'origine par la SCPI.

**Article 40. Pouvoirs**

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes notamment en vue de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la Société de Gestion avec faculté de se substituer à tout mandataire de son choix.

**Article 41. Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont supportés par la SCPI.

**Article 42. Nomination du commissaire aux comptes**

Est désigné pour une durée de six (6) exercices soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029 aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire :

- la société **PricewaterhouseCoopers Audit**, société par actions simplifiée, au capital de 2.510.460 euros, ayant son siège social situé 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 672 006 483.

La société PricewaterhouseCoopers Audit, par la voix de son représentant, a fait savoir par avance, qu'il acceptait la mission si elle venait à lui être confiée.

**Article 43. Nomination du premier expert externe en évaluation**

Est nommé par l'assemblée générale constitutive, sur proposition de la Société de gestion, en qualité de premier expert externe en évaluation de la société pour une durée de cinq années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028 :

- la société **BNP Paribas Real Estate Valuation France**, société par actions simplifiée, au capital de 58.978,80 euros, ayant son siège social situé 50 crs de l'Ile Seguin 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 327 657 169.

**Article 44. Nomination du Dépositaire**

Est nommé par l'assemblée générale constitutive, sur proposition de la Société de gestion, Dépositaire de la Société pour une durée indéterminée :

- la société **SOCIETE GENERALE S.A**, société anonyme au capital de 1.000.024.292,50 euros, ayant son siège social situé 29 Boulevard

Hausmann – 75009 Paris (Adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX18), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 120 22.

**Article 45. Nomination des premiers membres du conseil de surveillance et du président du conseil de surveillance**

Sont nommés pour une durée de trois exercices soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer, en 2027, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026 en qualité de premiers membres du conseil de surveillance :

La SC COPASE, CDMH CARPE DIEM MARRONE HOLDING, DVH OPTIS GESTION, PERFORMER AL, Julien Ribes, Alain Perrollaz, HAUSSMANN PATRIMOINE INVEST, lesquels ont fait savoir par avance, qu'ils acceptaient la fonction de membre du conseil de surveillance si elle venait à leur être confiée.

Ces derniers indiquent ne faire l'objet d'aucune mesure ni condamnation de nature administrative ou judiciaire de nature à leur interdire l'exercice de la fonction de membre du conseil de surveillance.

Est désigné en qualité de président du conseil de surveillance : CS COPASE représentée par Pascal MADERT.

Fait à Paris

Le 8 juillet 2024