

## Statuts à jour – 05 avril 2024


**TITRE I**  
**FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL - DUREE**

**ARTICLE 1 – FORME.** La Société est un Fond d'Investissement Alternatif (« FIA ») relevant du Code monétaire et financier (« COMOFI »), constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (« la SCPI ») régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L. 231-I et suivants du Code de Commerce, les articles L. 214-24, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants, et L. 231-8 du COMOFI fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire offre au public, le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (« RGAMF »), notamment les articles 422-189 et suivants du RGAMF, et par tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

**ARTICLE 2 – OBJET.** La SCPI a pour objet :

L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le COMOFI et le RGAMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration (notamment terme d'impact environnementale et de consommation d'énergie) . leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers 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, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.

**ARTICLE 3 – DÉNOMINATION.** La SCPI a pour dénomination KYANEOS PIERRE.

**ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL.** Le siège social est fixé au 1578 avenue de la 2<sup>ème</sup> Division Blindée, Immeuble Porte Grand Angles, Entrée F, 30133 Les Angles. Il peut être transféré dans la même ville ou dans toutes autres villes de la France métropolitaine par simple décision de la Société de Gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les Statuts en conséquence.

**ARTICLE 5 – DURÉE.** La durée de la SCPI est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents Statuts.

**TITRE II**  
**CAPITAL SOCIAL ET PARTS**
**ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL.**
**Capital social initial**

Le capital maximal statutaire a été fixé par l'Assemblée Générale constitutive du 11 avril 2018 à 2 500 000€ (deux millions cinq cent mille euros), divisé en 3 125 parts de 800€ de valeur nominale chacune.

Associés fondateurs	Nb de parts	Capital initial	Capital + prime d'émission
Jérémie ROUZAUD	1	800 €	920 €
Guillaume PICOT	1	800 €	920 €
Éric WILLMANN	1	800 €	920 €
Théo JOUVE LOPES	1	800 €	920 €
Pierre ROUZAUD	1	800 €	920 €
Maurice TAIÉB	55	44 000 €	50 600 €
Jean FALTZ	108	86 400 €	99 360 €
Thierry ERNAULT	55	44 000 €	50 600 €
Johan MOREAU	55	44 000 €	50 600 €
David RELKIN	55	44 000 €	50 600 €
Didier SALMON	54	43 200 €	49 680 €
NANO BLUE CHAIN SASU	218	174 400 €	200 560 €
SARL MARYGOT	109	87 200 €	100 280 €
Sylvain PATTIEU	6	4 800 €	5 520 €
Justine BOUZY	15	12 000 €	13 800 €
Thibault PATTIEU	25	20 000 €	23 000 €
Alexandre JUVE	108	86 400 €	99 360 €
David CABRIERE	12	9 600 €	11 040 €
Philippe DESCHEEMAER	28	22 400 €	25 760 €
Philippe PATTIEU	22	17 600 €	20 240 €
Christian GERBAUD	109	87 200 €	100 280 €
Guillaume JOUBERT	1	800 €	920 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 040</b>	<b>832 000 €</b>	<b>956 800 €</b>

**Capital social statutaire**

Le capital maximal statutaire a été fixé par l'Assemblée Générale constitutive du 11 avril 2018 à 2 500 000€ (deux millions cinq cent mille euros), divisé en 3 125 parts de 800€ de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, le capital social maximal statutaire a été porté à 500 000 000€ (cinq cents millions d'euros), divisé en 3 125 000 parts de 160€ de valeur nominale chacune.

Le capital social sera ainsi porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 500 000 000 € (cinq cents millions d'euros) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

## Capital social effectif

Le capital social effectif est variable. Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports, et dont le montant est constaté par la Société de Gestion le 31 décembre de chaque année.

Le capital effectif peut augmenter par suite de versements effectués par des associés anciens ou nouveaux, sous réserve pour ces derniers de l'agrément de la Société de Gestion prévu à l'article 8. Il peut également diminuer par suite de retraits des apports dans la limite du capital minimum légal en vigueur dans les Sociétés Civiles de Placement immobilier, soit 760 000 €. Afin de contribuer à la fluidité du marché des parts, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pourra instituer un fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de cessions du patrimoine immobilier locatif ou de bénéfiques affectés lors de l'approbation des comptes annuels. La Société de Gestion pourra suspendre à tout moment les souscriptions, après avoir informé l'AMF, si les conditions du marché se modifient notablement ou dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins 6 mois. Les associés seront alors avertis de cette suspension par le bulletin trimestriel d'information ou tout autre moyen approprié et des nouvelles modalités de retrait. Cette suspension entraînera l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre.

## ARTICLE 7 – VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social effectif pourra être augmenté soit par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces ou en nature, soit par incorporation au capital de toutes créances ou de toutes réserves, soit par tout autre moyen, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital statutaire. Il peut également diminuer par suite de retraits totaux ou partiels des associés.

Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si :

- Des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- Des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du COMOFI n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital social de la SCPI pourra aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, sous réserve que la réduction de capital n'ait pas pour conséquence un capital social inférieur au minimum légal en vigueur. Le capital social effectif ne peut ainsi pas se réduire, sous l'effet de la variabilité, au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

- Le capital légal minimum, soit sept cent soixante mille (760 000) euros,
- 90% du capital social effectif constaté par la Société de Gestion le 31 décembre de l'exercice précédent.
- 10% du capital social statutaire.

Pour faire face aux demandes de retraits, la SCPI peut constituer, sous réserve d'une décision prise en ce sens par l'Assemblée Générale des associés et lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement pour fluidifier le marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée Générale, soit de bénéfiques affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

## ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL

### 8.1 – Pouvoirs de la Société de Gestion

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

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites (cf. article 7) :

- Les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- Les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs
- Les émissions de parts nouvelles se font à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission, telle que définie ci-après.

### 8.2 Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire est d'une (1) part pour les associés Fondateurs.

Le nombre minimum de parts à souscrire est fixé à dix (10) parts pour une première souscription. Aucun minimum de souscription n'est imposé aux associés à l'occasion d'une nouvelle souscription.

### 8.3 Prix de souscription

La Société de Gestion fixera la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, leur prix d'émission. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information et dans la notice au BALO. Elles figureront également sur le bulletin de souscription et dans la note d'actualisation de la note d'information.

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

(i) À maintenir l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs :

- Prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts,
- Absorber l'excédent entre la valeur nominale et le prix de rachat des parts annulées.

(ii) Et à amortir totalement ou partiellement :

- Les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, etc... y afférents.
- Les frais engagés par la SCPI pour sa constitution et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital.
- Les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, en particulier les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements. La libération intégrale du prix des parts par les associés (capital et prime d'émission) est demandée à la souscription. Le prix de souscription sera déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI et tout écart supérieur à 10 % entre ce prix et la valeur de reconstitution devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF. La valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres

actifs de la SCPI augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice. Toutefois, conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu depuis plus de trois (3) mois pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

#### 8.4 Agrément

Toute souscription de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion. La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. De même, en cas de suspension de la variabilité du capital et de mise en place d'un marché secondaire, la remise d'un mandat d'achat par le donneur d'ordre accompagné du versement du montant total de l'ordre auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte :

soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

soit du défaut de réponse par la SCPI dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur.

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

Si la SCPI n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la SCPI du refus d'agrément. Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la SCPI n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

#### 8.5 Restrictions à l'égard des US Persons

Les parts de la SCPI ne peuvent être cédées, offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions) au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (ci-après une « U.S Person » tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés « Securities and Exchange Commission »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un état des Etats-Unis d'Amérique.

### ARTICLE 9 – RETRAITS

#### 9.1 Modalités des retraits

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées par l'article 7. La demande de retrait précisant le nombre de parts en cause doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception et accompagnée des certificats représentatifs des parts. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Les parts remboursées seront annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait a eu lieu. Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation. Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de

retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

#### 9.2 Prix de retrait

Le remboursement des apports sera effectué sur la base de la valeur de la part sociale fixée en fonction des situations suivantes : Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait correspond au prix d'émission (nominal plus prime d'émission) en vigueur diminué de la commission de souscription toutes taxes incluses. Le règlement de l'associé qui se retire à lieu simultanément, sous la seule réserve des délais administratifs de régularisation :

Si, au bout de trois mois, les souscriptions nouvelles ne permettraient pas d'assurer le retrait des associés, ceux-ci seraient, sur demande de leur part, remboursés à la valeur liquidative par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans la mesure où il a été constitué. Dans ce cas, le prix de retrait correspond à la valeur liquidative en vigueur déterminée à partir de la valeur estimée des immeubles à laquelle s'ajoutent les autres éléments d'actif net de la SCPI. Le prix de retrait ne pourra être supérieur à cette valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10%, sauf autorisation de l'AMF. Si les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins 10% des parts émises par la SCPI, la Société de Gestion en informe sans délai l'AMF. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Les rapports de la Société de Gestion et des Commissaires aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un mois avant la date de l'Assemblée Générale. Les demandes de retrait pourront être suspendues en application, s'il y a lieu, des dispositions légales et réglementaires.

#### 9.3 Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté, sous sa responsabilité, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du COMOFI, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

#### 9.4 Rétablissement de la variabilité du capital

Dès lors que la Société de Gestion constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, la Société de Gestion aura 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). Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital.

- l'inscription des demandes de retrait de parts sur le registre des retraits,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substituent aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

## **ARTICLE 10 – PARTS SOCIALES**

### **10.1 Représentation des parts sociales**

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent des présents Statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis et inscrits sur les registres prévus à cet effet.

Des certificats de parts sociales sont établis au nom de chacun des associés et délivrés sans frais à ceux qui en font la demande à la SCPI. Ces certificats ne sont pas des titres négociables et ne sont pas cessibles. Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la SCPI avant toute demande ou signification de cession ou transfert.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif de parts portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré.

### **10.2 – Droits des parts**

Les droits de chaque associé dans la SCPI résultent des présents Statuts et des actes ultérieurs modifiant ces Statuts.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux Statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts sociales.

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

### **10.3 – Indivisibilité**

Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Toutefois, les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit conformément aux stipulations de la note d'information.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la SCPI par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la SCPI par un mandataire commun nommé d'accord entre eux, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la SCPI, toutes les communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, même

Extraordinaires, et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance : le nus-propriétaire est informé de la tenue des assemblées générales. Les distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code civil.

Les parts peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé : tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la Société de Gestion.

### **10.4 – 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. Conformément à l'article L. 214-89 du COMOFI et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa participation dans le capital de la SCPI et est limitée à une (1) fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

### **10.5 – Décès, invalidité**

La SCPI ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les associés survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés. De même l'interdiction, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés, ne 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. La valeur des parts peut être déterminée à l'amiable ou par un expert désigné d'un commun accord entre les parties, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en la forme des référés et sans recours possible à la requête de la partie la plus diligente. Le montant du remboursement sera payable comptant au jour de la réduction du capital ou du rachat.

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 en cours de vie de la SCPI, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la SCPI, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

## **ARTICLE II – TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS**

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu 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. La Société de Gestion garantit la bonne exécution des transactions.

Les parts sont transmissibles par cession de gré à gré ou par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire.

Dans les deux (2) cas.

La SCPI doit agréer tout nouvel associé.

Le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à compter de la même date.

### **II.1 – Cession directe (gré à gré)**

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la SCPI et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la SCPI ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre de la SCPI sous réserve des conditions imposées ci-après par les Statuts. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les parts sont librement cessibles entre associés, mais, sauf en cas de succession ou de liquidation de communauté des biens entre époux ou de cession soit à un conjoint soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne pourront être cédées à des personnes étrangères à la SCPI qu'avec l'agrément de la Société de Gestion, que la cession des parts aient lieu à titre onéreux ou gratuit.

A l'effet d'obtenir ce consentement, 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, ainsi que l'évaluation en cas de cession à titre gratuit.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'a agréé 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.

A défaut d'accord entre les parties sur le prix de rachat des droits sociaux, la valeur de ceux-ci est déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du tribunal statuant en référé et sans recours possible.

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

### **II.2 – Cession par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente**

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93-I du COMOFI et lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui

lui est concédé par l'article 9 des présents Statuts, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information. Dans un contexte de faible liquidité du marché des parts, la Société de Gestion pourra notamment constituer un fonds de remboursement.

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

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

Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'AMF, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un (1) an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

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

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

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

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS**

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 leur qualité héréditaire dans les six (6) mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété, d'un extrait d'intitulé d'inventaire ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités. 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 Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la SCPI par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. 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 SCPI, soit au cours des opérations de liquidation, ni faire apposer les scellés

sur les biens de la SCPI, ni en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

### ARTICLE 13 – NANTISSEMENT

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la SCPI. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux (2) mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil, à moins que la SCPI ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

## TITRE III ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

### ARTICLE 14 – NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à l'article L. 214-98 du COMOFI, la SCPI est administrée par une Société de Gestion mentionnée à l'article L. 532-9 du COMOFI, qui doit être agréée par l'AMF. La société Kyaneos Asset Management, société par actions simplifiée au capital de 276.500 euros dont le siège social est sis avenue de la 2<sup>ème</sup> DB – immeuble grand angle – 30133 Les Angles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes sous le numéro 834 610 313, agréée comme société de gestion de portefeuille par l'AMF sous le numéro GPI8-000002, est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la SCPI (la « Société de Gestion »).

En cas d'apport, fusion et toutes opérations assimilées entraînant un transfert universel de patrimoine la fonction de société de gestion sera reprise de plein droit par la société venant aux droits de la Société de Gestion disparue sous réserve d'être agréé par l'AMF à gérer des Sociétés Civiles de Placement Immobilier en qualité de société de gestion. Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation par l'Assemblée Générale extraordinaire, sa démission ou le retrait d'agrément de l'AMF. Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la SCPI sera administrée par une société de gestion agréée par l'AMF nommée en Assemblée Générale convoquée sans délai par le conseil de surveillance.

### ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la SCPI et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social. La Société de Gestion a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités de souscription de parts, notamment :
  - o le montant de la prime d'émission,
  - o les conditions de libération,

- elle commercialise les parts de la SCPI et à cet effet obtient tout agrément nécessaire de l'AMF, elle prépare et réalise les augmentations de capital et plus globalement organise la variabilité du capital de la SCPI,
- elle recherche des associés nouveaux,
- elle agrée pour le compte de la SCPI tout nouvel associé dans les conditions prévues par les Statuts,
- elle organise l'acquisition et la cession des biens sociaux et toutes parts des filiales immobilières, signe les actes d'acquisition et d'arbitrage, oblige la SCPI à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, paye le prix, fait procéder à toutes formalités de publicité foncière et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la SCPI,
- elle autorise le nantissement des parts sociales,
- crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avérera nécessaire en France pour l'exécution de son mandat,
- elle élit domicile partout où besoin sera en France,
- elle administre les biens de la SCPI et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- elle administre le cas échéant les filiales dans lesquelles la SCPI détient une participation et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration,
- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait 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, etc.
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procède à la gestion de la trésorerie de la SCPI ;
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la SCPI, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste,
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise, et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la SCPI du fait des immeubles dont elle est propriétaire conformément à l'article 19 :
- elle nomme et révoque tous employés de la SCPI, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait ;
- elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- elle fait le suivi des sommes dues à la SCPI, vérifie leur encaissement au compte de la SCPI et s'assure que celle-ci verse ce qu'elle doit aux tiers,
- elle a la charge de la perception et le cas échéant du quittancement pour le compte de la SCPI de tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;
- elle gère les dépôts de garantie versés à la SCPI, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la SCPI,
- elle passe tous marchés et traités,
- elle assure la gestion des biens de la SCPI et donne en location à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- elle consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations,

pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables.

- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités.
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.
- elle fait acquérir ou céder, par la SCPI, tous immeubles ou droits immobiliers ou parts de filiales immobilières aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix.
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités :
- elle exerce toutes actions judiciaires ou extra judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toute proposition à faire et arrête les ordres du jour ;
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI et les fait approuver par l'Assemblée Générale ordinaire sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation indépendant :
- elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions ;
- elle représente la SCPI aux assemblées générales et au sein des organes de gestion et d'administration des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation : à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la SCPI au sein des sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation :
- elle propose le dépositaire pour nomination par l'Assemblée Générale Ordinaire.
- elle nomme l'expert externe en évaluation après acceptation de la candidature de ce dernier par l'Assemblée Générale ordinaire.
- elle propose à l'Assemblée Générale Extraordinaire lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée, dont l'inscription d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du RGAMF.
- elle propose à l'Assemblée Générale Extraordinaire la création et la dotation du fonds de remboursement visé à l'article 7 et 9 des présents Statuts.
- elle effectue des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI dans les limites prévues par la loi.
- elle peut contracter au nom de la SCPI des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale, qui pourra être modifié pour une décision d'Assemblée Générale Extraordinaire, et qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-II5 du COMOFI.

- 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 ou garanties.

- Dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée par l'Assemblée

Générale, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un (1) an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.

- elle peut consentir au nom et pour le compte de la SCPI des avances en comptes courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-II5 du COMOFI dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital social.
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale. Toutefois, la Société de Gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la SCPI. La Société de Gestion ne contracte, en sa qualité de société de gestion à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la SCPI, et n'est responsable que de son mandat.

## **ARTICLE 16 – DELEGATION DE POUVOIRS**

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués, et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la SCPI ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés. La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article et des textes applicables en vigueur. La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'AMF.

## **ARTICLE 17 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais ayant trait à l'administration de la SCPI et de manière générale toutes opérations relevant de sa responsabilité ou de sa compétence. La SCPI règle, directement, tous les autres frais sans exception.

### **17.1 – Commission de gestion**

Afin d'assurer l'administration de la SCPI, la tenue du registre des associés et leur information régulière, la préparation, la convocation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que la distribution des revenus, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion forfaitaire annuelle qui est fixée à 6.67% HT (soit 8.0% TTC au taux en vigueur au jour de la présente note) d'une part des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et des produits financiers nets et d'autre part des produits locatifs hors taxes encaissés par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation et de leurs produits financiers nets, au prorata de la participation de la SCPI dans le capital de ces sociétés, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la SCPI.

### **17.2 – Commission de souscription de parts**

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée au maximum à 11% TTI (commission exonérée en vertu de l'article I35, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du prix de souscription prime d'émission incluse de chaque souscription.

Elle a pour objet de rémunérer la prospection et la collecte de capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissement et d'assurer le remboursement de tous frais exposés pour les études, recherches, et démarches en vu de la constitution et de l'extension du patrimoine.

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la

SCPI dont les souscriptions, en phase de lancement de la SCPI, permettront à la SCPI de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers. La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé. Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission.

Cette commission de souscription est destinée :

- À hauteur de 8% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code Général des Impôts), à couvrir les frais de collecte des capitaux.
- À hauteur de 3% TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) à couvrir les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

### 17.3 – Commission de cession de part

En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra l'une des rémunérations suivantes :

- Pour toutes cessions/transferts de parts sans intervention de la Société de Gestion ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit (donation/succession/divorce) : il est dû à la Société de Gestion, par cessionnaire, donataire ou par bénéficiaire, un droit fixe forfaitaire de 100€ HT (soit 120€ TTC au taux de TVA en vigueur). Ces frais de cession de parts sont à la charge des acquéreurs, donateurs ou des ayant droits, quel que soit le nombre de parts cédées.
- Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire : il est dû par le vendeur à Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 5% HT (soit 6% TTC selon le taux de TVA en vigueur à la date de la présente note) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. Cette rémunération est destinée à organiser le marché secondaire des parts. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement au taux en vigueur, calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession.

Un droit d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

### 17.4 – Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

La Société de Gestion reçoit à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission maximum de 2.5% HT (3.0% TTC du taux de TVA en vigueur) :

- du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, directement ou indirectement par la SCPI ;
- ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition ou de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la SCPI.

Cette commission est prélevée sur la quote-part de la prime d'émission destinée à couvrir les frais d'acquisition.

### 17.5 Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux

La Société de Gestion reçoit à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 2% HT maximum (à titre indicatif, 2.4%TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des travaux immobilisés HT effectivement réalisés. Cette rémunération est ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la SCPI si les travaux sont réalisés par une filiale.

La commission n'est pas due lors d'acquisitions en état futur d'achèvement. La commission sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces travaux.

### 17.6 – Autres frais

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de signature des présents Statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du COMOFI.

### 17.7 – Versement

Conformément à l'article 16 des présents Statuts, tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourra être directement versé au mandataire à qui la Société de Gestion aurait conféré, dans le respect de la réglementation en la matière et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués. Toutes 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.

## ARTICLE 18 – CONVENTIONS PARTICULIERES

Toutes conventions intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, ou ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou toute personne appartenant à ces organes, doivent sur la base des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvées 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. Dans le cas de réalisation d'un investissement dont le vendeur se trouverait lié à la Société de Gestion, cette dernière fait procéder à une expertise préalable du bien à acquérir par un expert indépendant.

## ARTICLE 19 – RESPONSABILITE CIVILE DE LA SCPI

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

## TITRE IV CONTROLE DE LA SCPI

## ARTICLE 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la SCPI est contrôlée par le conseil de surveillance élu par l'Assemblée Générale ordinaire.

### 20.1 – Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils doivent répondre aux conditions suivantes :

- l'associé ne pourra pas exercer simultanément, à titre personnel ou en tant que représentant d'une personne morale, plus de 5 mandats de membre de conseils de surveillance dans des SCPI gérées ou non par la société de gestion ;
- l'associé devra posséder au minimum 10 parts de la SCPI (montant minimum de souscription)
- l'associé ne pourra pas être âgé de plus de 85 ans au jour de son élection

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept (7) membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze (12).

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles à l'expiration de leur mandat. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet.

La durée maximale du mandat des représentants au conseil de surveillance est limitée à trois (3) ans. Si, par suite de vacance par décès, démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à sept (7), le Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine Assemblée Générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion sollicitera les candidatures des associés et leur proposera de voter, par mandat impératif, les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

## 20.2 – Organisation – Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, un Secrétaire (éventuellement choisis en dehors de ses membres) et, s'il le juge nécessaire, un Vice-président, à la majorité absolue des membres composant le Conseil. En cas d'impossibilité de désignation, du Président et/ou du Secrétaire et/ou du Vice-Président, au premier tour, l'élection des deux candidats pour chaque poste qui auront recueilli le plus de voix au premier tour, aura lieu à la majorité des présents. En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI.

En cas d'absence du Président, le Vice-président préside la réunion. En cas d'absence du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la SCPI et au moins une fois par an, sur la convocation soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le 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. Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'un fax, ou d'un courriel, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre peut disposer d'une ou plusieurs procurations, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances. Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée ; en outre, la présence effective de deux (2) membres au minimum est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de séance et par au moins un autre membre du Conseil. La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le Procès-Verbal de chaque séance des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au Siège Social, et 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 membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la SCPI.

## 20.3 – 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 sur la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ainsi que sur le projet des résolutions proposées ;
- à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Il s'abstient de tout acte de gestion. En cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement

## 20.4 – Responsabilités

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à 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.

Les membres du Conseil de Surveillance sont tenus à un devoir de confidentialité des informations qui leur seraient transmises dans le cadre de leur mission et qui pourraient, notamment, avoir une incidence sur la valeur des parts, ou sur le marché secondaire de la SCPI ou sur l'activité d'achat ou de vente des immeubles par la SCPI.

## 20.5 – Rémunération

La rémunération éventuelle du conseil de surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le conseil de les répartir entre ses membres.

Indépendamment, les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement, sur justification, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions.

## ARTICLE 21 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

### Nomination

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

Les Commissaires aux Comptes 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.

Un ou plusieurs Commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, ou d'empêchement de ceux-ci, peuvent être désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

### Attributions et pouvoirs

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 SCPI.

A 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 (rapport général et rapport spécial sur les conventions particulières).

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion ou de direction qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils disposent, pour l'accomplissement de leur mission, des prérogatives énoncées par l'article L.225-236 du Code de Commerce et par l'article L.234-2 du Code de Commerce. Ils sont tenus aux obligations énoncées par l'article L.225-240 du Code de Commerce. Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial à l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par les Commissaires aux Comptes et approuvé par celle-ci.

### Rémunérations et responsabilités

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

Les Commissaires aux Comptes sont responsables dans les conditions prévues par l'article L.822-17 du Code de Commerce.

## ARTICLE 22 – DEPOSITAIRE

La Société de Gestion propose un dépositaire unique, ayant son siège social en France, pour la SCPI, en application des dispositions de l'article L. 214-24-4 et suivants du COMOFI, qui est nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le COMOFI, le RG AMF, et les positions adoptées par l'AMF. Le dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI, et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'AMF.

Le Dépositaire est responsable à l'égard de la SCPI ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation (dispositions de l'article L. 214-24-10 du COMOFI), et la convention avec la SCPI.

Ses honoraires sont pris en charge par la SCPI.

## ARTICLE 23 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtees par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI.

L'expert, qui est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF, est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

## 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. Cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

Les assemblées générales sont convoquées par le Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être convoquées :

par le conseil de surveillance ;

par un commissaire aux comptes ;

par un mandataire désigné en justice à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ou de tout intéressé en cas d'urgence ;

par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées 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 assemblées sont qualifiées d'extraordinaires dans les autres cas et en particulier en cas de modification des Statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, la modification de la politique d'investissement, celle de la méthode de détermination du prix de la part ou la reprise des augmentations de capital, après un délai d'au moins trois (3) ans de suspension

### 24.1 – Convocation et ordre du jour

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 qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique.

Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la SCPI.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la SCPI, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la SCPI, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la SCPI, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent. Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation. L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée conformément aux présents Statuts. Un ou plusieurs associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées par l'article L. 214-I38 II du COMOFI. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur. Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

#### **24.2 – Délai de convocation**

Le délai entre la date d'insertion concernant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres aux associés (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.

#### **24.3 – Droit de communication lié aux Assemblées**

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-I44 du COMOFI, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

- (i) le rapport de la Société de Gestion ;
- (ii) le ou les rapports du conseil de surveillance ;
- (iii) le ou les rapports du commissaire aux comptes ; et
- (iv) la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

S'il s'agit de l'Assemblée Générale ordinaire prévue à l'article L. 214-I03 du COMOFI, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, le cas échéant les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

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

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

#### **24.4 – Tenue des Assemblées – Vote par correspondance**

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Tout associé peut voter par correspondance. Comme prévu à l'article 10 des présents Statuts, les coindivisaires de parts, et les titulaires de parts démembrées sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication

de mandataire, le président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion au plus tard trois jours avant la date de réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les formulaires de vote par correspondance adressés à la Société de Gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut l'assemblée élit son président : sont élus scrutateurs de l'assemblée les deux (2) membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

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

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article R.214-I38 du COMOFI.

#### **24.5 – Télécommunication électronique**

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-I37 du COMOFI, la SCPI pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-I38, R. 214-I43 et R. 214-I44 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la SCPI au plus tard vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante.

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

### **ARTICLE 25 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

#### **25.1 – Pouvoirs**

L'Assemblée Générale ordinaire :

- entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes ;
- statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices ;

- nomme pour une durée de cinq (5) ans l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier, après acceptation de leur candidature présentée par la Société de Gestion, par l'Autorité des Marchés Financiers. ;
- nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération éventuelle.
- nomme ou remplace le dépositaire ;
- statue sur les valeurs nette comptable la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI arrêtées par la société de gestion dans les conditions de la loi et des règlements.
- nomme, renouvelle ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale ;
- révoque la Société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle société de gestion ;
- décide de la réévaluation de l'actif de la SCPI sur rapport spécial du commissaire aux comptes ;
- fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.
- donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants ;
- donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.
- délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale extraordinaire.

## 25.2 – Quorum et majorité

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, détiennent au moins le 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 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.

## ARTICLE 26 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

### 26.1 – Pouvoirs

L'Assemblée Générale extraordinaire peut modifier les Statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la SCPI.

Elle peut décider l'augmentation ou la réduction du capital social et déléguer à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer les modalités, de les constater, d'accomplir les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des Statuts.

Elle peut décider de la création et de la dotation du fonds de remboursement visé à l'article 9 des présents Statuts, sur proposition de la Société de Gestion.

Elle peut décider, sur proposition de la Société de Gestion et lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée, dont l'inscription d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du RGAMF.

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

## 26.2 – Quorum et majorité

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, détiennent au moins la moitié (50%) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

## ARTICLE 27 – CONSULTATION ECRITE VALANT ASSEMBLEE GENERALE

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 par lettre simple à chaque associé le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles. Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé, à condition de régler les frais de recommandation.

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 désignée par elle rédige le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale. Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales sur première convocation. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procédera, après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

## ARTICLE 28 – COMMUNICATIONS

L'avis et la lettre de convocation, ou le courrier électronique de convocation pour les associés ayant accepté aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

La convocation de l'Assemblée est accompagnée des 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, des comptes. À compter de la convocation de l'Assemblée, les mêmes documents sont tenus à

la disposition des associés, au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

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:

- les bilans,
- les comptes de résultat,
- les annexes,
- les inventaires,
- les rapports soumis aux assemblées,
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, et
- les rémunérations globales de la Société de Gestion, ainsi que du conseil de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.
- Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

## TITRE VI 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. Exceptionnellement, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la SCPI au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2018.

### ARTICLE 30 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice (31 décembre), la Société de Gestion arrête l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. 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.

Les écritures de la SCPI sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public (article L.214-I09 du COMOFI).

La Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-I09 du COMOFI et R. 214-I57-I du COMOFI, établit également un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilancielle et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la SCPI et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Le rapport de gestion expose la situation de la SCPI durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les dirigeants de la société de gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI gérée. 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 SCPI. La valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de

Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions déterminées par le COMOFI. Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine. Par ailleurs, pourront être imputés totalement ou partiellement sur la prime d'émission : les frais de constitution et d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais et honoraires et émoluments de notaire, les frais à répartir sur plusieurs exercices. De même, il pourra être prélevé, pour chaque nouvelle part souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. Autrement dit, la SCPI pourra décider d'imputer sur la prime d'émission ou opter pour leur étalement par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq (5) ans ou vingt (20) ans selon leur nature, les frais suivants (liste non limitative) : les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion autres que ceux inscrits en frais d'établissement, les commissions d'acquisition et de cession, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles et autres actifs immobiliers tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs. Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire de modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

### ARTICLE 31 – REPARTITION DES RESULTATS

La Société de Gestion détermine le résultat de la SCPI.

Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférents 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 et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet. L'Assemblée Générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice. Elle peut également décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition : en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. En application de l'article L. 214-I03 du COMOFI, la Société de Gestion a qualité pour décider de répartir avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition, sous réserves de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende. Les distributions de dividendes s'effectuent au prorata

des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de quarante-cinq (45) jours maximum de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés trimestriellement. Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance. La quote-part de résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts. La Société de Gestion est autorisée à procéder, au nom et pour le compte des associés concernés au paiement des impôts, prélèvements, et taxes dus à l'occasion des cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI au cours d'un exercice.

## TITRE VII DISSOLUTION - LIQUIDATION

### ARTICLE 32 – DISSOLUTION ET LIQUIDATION

Un (l) an au moins avant la date d'expiration de la SCPI, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale extraordinaire 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 de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question. Si l'Assemblée Générale ainsi réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la SCPI comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la SCPI. Dans cette hypothèse, il pourra lui être adjoint, si l'assemblée le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle. Le ou les liquidateurs percevront, pour l'exécution de leur mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale. 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 chargés 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.

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.

En fin de liquidation, les associés sont convoqués en assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, les quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

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, sera réparti entre tous les associés gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

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.

De même, le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacités 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 ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux Statuts et décisions des Assemblées Générales.

## TITRE VIII CONTESTATIONS – ELECTION DE DOMICILE

### ARTICLE 33 – 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 française et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

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

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

### ARTICLE 34 – ELECTION DE DOMICILE

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

## TITRE IX DESIGNATION DES ORGANES SOCIAUX ACTES ACCOMPLIS POUR LA SOCIETE EN FORMATION

### ARTICLE 35 – DESIGNATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion nommée aux termes des présents Statuts pour une durée indéterminée est :

- KYANEOS ASSET MANAGEMENT, société par actions simplifiée, dont le siège social est sis avenue de la 2<sup>ème</sup> DB – immeuble grand angle – 30 133 Les Angles, immatriculée au RCS de Nîmes sous le numéro 834 610 313, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-I8000002, laquelle déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour leur exercice.

### ARTICLE 36 – ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SCPI EN FORMATION

La Société de Gestion a établi un état des actes accomplis à ce jour pour le compte de la SCPI en formation avec l'indication pour chacun d'eux, des engagements qui en résulteront pour la SCPI. Cet état est annexé aux présents Statuts.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés entraînera de plein droit reprise par la SCPI desdits actes et engagements.

La Société de Gestion est dès à présent autorisée à :

- recevoir toutes avances en compte courant des associés, notamment destinées à constituer la réserve de la SCPI :
- réaliser tout acte et engagement rentrant dans le cadre de l'objet social et, à cet effet, passer tous actes, souscrire tous engagements et généralement faire le nécessaire.

Après immatriculation de la SCPI auprès du Registre du Commerce et des Sociétés, 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 et cette approbation emportera de plein droit la reprise par la SCPI desdits actes et engagements.

#### **ARTICLE 37 – JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE – PUBLICITE**

La SCPI ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes à l'effet d'accomplir les formalités de publicité, de dépôt et autres nécessaires pour parvenir à l'immatriculation de la SCPI au Registre du Commerce et des Sociétés.

#### **ARTICLE 38 – FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires résultants de l'immatriculation de la SCPI au Registre du Commerce et des Sociétés, et ceux consécutifs, seront pris en charge par la SCPI qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices et au plus tard dans le délai de cinq (5) ans ou les imputer sur la prime d'émission.