



# SCPI Renovalys

Note d'information  
mise à la disposition du public

# RENOVALYS

## NOTE D'INFORMATION

### SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
Facteurs de Risques	
Renseignements sur les fondateurs	
Politique d'investissement	
Programmes de travaux	
Objectifs de rentabilité	
Capital social initial	
Responsabilité des associés	
Garantie bancaire - Souscription inférieure à 15 % du capital statutaire maximum	
<b>I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b>	<b>5</b>
Parts sociales	
Modalités de calcul du prix de souscription	
Modalités de souscription et de versement	
Date d'entrée en jouissance	
Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public	
Agrément	
<b>II. MODALITES DE SORTIE</b>	<b>6</b>
Modalités de cession de gré à gré	
Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-53 du Code Monétaire et Financier	
<b>III. FRAIS</b>	<b>8</b>
Rémunération de la société de gestion	
<b>IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE</b>	<b>10</b>
Régime des assemblées	
Répartition des bénéfices et déficits fiscaux	
Dispositions destinées à protéger les associés	
Régime fiscal des associés	
Modalités d'information	
<b>V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE</b>	<b>11</b>
La Société	
Administration de la Société	
Conseil de Surveillance	
Commissaires aux Comptes	
Expert Immobilier	
Information	
Responsabilité de la note d'information	

# SCPI RENOVALYS

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER « MALRAUX »,  
OFFRE AU PUBLIC

## AVERTISSEMENT

### • Facteurs de risques

Vous investissez dans une SCPI « Malraux ancien dispositif » (c'est-à-dire le dispositif existant avant la réforme introduite par la loi de finances 2009) qui permet au porteur de parts de déduire de son revenu foncier, puis éventuellement de son revenu global, sa quote-part des dépenses générées par les travaux réalisés par la SCPI conformément aux articles 31 I-1° et 156, I-3° al 3 et 4 du Code général des impôts.

Lorsque vous investissez dans une SCPI « Malraux », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au paragraphe « Objectifs de rentabilité » et page 10 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de votre taux d'imposition ;

- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 6 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; la durée de placement recommandée est de 15 ans ;

- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ; pendant une période de 18 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles acquis, qui devrait intervenir le 1<sup>er</sup> juillet 2011 ;

- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de

cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule déductibilité fiscale.

### • Préambule

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif a été ratifiée par la loi de finances rectificative du 31 décembre 2006.

Il est ici rappelé l'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier qui fait obligation aux sociétés de gestion des sociétés civiles de placement immobilier d'informer du régime des organismes de placement collectif immobilier les souscripteurs de parts de sociétés civiles de placement immobilier préalablement à leur souscription ou acquisition. Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux sociétés civiles de placement immobilier de convoquer une Assemblée Générale pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime. Les conditions d'information sont définies dans le règlement général et l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les OPCI ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la location) ou indirectement (au moyen de prises de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière - SCI notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif. Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;

- soit la forme de fonds de placement immobilier (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).

Bien que RENOVALYS n'ait pas vocation à se transformer en OPCI sous peine de perdre tous les avantages fiscaux propres au régime Malraux, la Société de Gestion devra respecter les dispositions de l'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier rappelées ci-dessus.

# INTRODUCTION

## RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Avenir Finance Investment Managers, société de gestion de sociétés civiles immobilières a décidé de créer une SCPI propriétaire d'immeubles éligibles au bénéfice des dispositions fiscales Malraux ancien dispositif (c'est-à-dire avant la réforme introduite par la loi de finances 2009), destinée à compléter la gamme de produits immobiliers et financiers proposée à la clientèle privée du groupe Avenir Finance.

C'est pourquoi, Avenir Finance Investment Managers a lancé en septembre 2009 la création de la SCPI RENOVALYS avec la participation d'investisseurs privés réunis par le groupe Avenir Finance.

## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

RENOVALYS a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens à restaurer, situés en « secteurs sauvegardés » ou dans les « zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager », ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

La société n'exclut pas occasionnellement, dans la limite de 10 % des fonds collectés, l'acquisition de locaux d'habitation n'entrant pas dans la catégorie précédente ou de locaux commerciaux ou professionnels.

RENOVALYS procédera à la restauration de ces immeubles dans les conditions permettant de bénéficier, pour les immeubles éligibles, du régime fiscal tel que résultant des articles 31, I-1° et 156, I-3° al. 3 et 4, du Code général des impôts, dit « Malraux ancien dispositif », qui permet l'imputation sur le revenu global du porteur de parts du déficit foncier correspondant aux dépenses de travaux générées par la SCPI.

L'éligibilité à ce régime fiscal spécifique devra être, préalablement à l'acquisition, certifiée par une prise de position formelle de la société d'avocats RIVIERE BORGIA RIVIERE MORLON.

RENOVALYS se donne comme objectif de sélectionner des projets de restauration immobilière dont la quote-part constituant l'assiette de l'avantage fiscal s'élève entre 60 et 70 % du prix de revient de ses investissements immobiliers.

La durée de la société sera de 15 ans (durée correspondant au temps nécessaire pour acquérir les biens immobiliers, réaliser les travaux et louer les biens jusqu'à une durée maximale de 12 ans, suivant les engagements de location pris auprès d'agences comme l'ANAH). Au terme de cette période, l'ensemble du patrimoine sera revendu, et le produit de la vente sera réparti entre les associés.

## SELECTION DES PROGRAMMES

La Société de Gestion s'engage à identifier un large panel d'opérations de restauration immobilière (immeubles et projet de restauration complet, intervenants, budgets, etc.) conforme à l'objet social afin de permettre une réelle sélection des opérations les plus opportunes.

La Société de Gestion s'engage à présenter au conseil de surveillance la liste des opérations analysées et les critères de sélection des opérations retenues.

Les projets seront sélectionnés avec pour objectif que le prix de revient des immeubles incluant le coût de réhabilitation complète permette d'établir une rentabilité brute d'environ 3 % des investissements réalisés, étant précisé que cette rentabilité n'est pas garantie.

RENOVALYS s'appuiera également sur les compétences du cabinet RIVIERE BORGIA RIVIERE MORLON, pour s'assurer outre de l'éligibilité de l'opération de restauration au régime fiscal spécifique, d'une garantie tant juridique qu'au regard des règles du code de l'urbanisme applicable et des procédures de sécurisation des paiements des fonds aux entreprises concourant à l'opération de restauration immobilière.

## OBJECTIFS DE RENTABILITE

RENOVALYS est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir normalement ses parts durant les 15 années de la vie de la société.

Les objectifs de rentabilité à long terme de RENOVALYS seront atteints par paliers successifs. Bien entendu, la valeur des immeubles sur un horizon de 15

ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse. Ainsi la société de gestion ne garantit nullement ses objectifs.

### a) Déficits fonciers

Pendant la période de constitution du patrimoine et de réhabilitation des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle. Le porteur de parts trouvera son intérêt dans la déductibilité fiscale du montant investi en travaux de restauration qui réduira d'autant le coût de son investissement.

Afin de préserver l'égalité de traitement des associés, l'imputation des déficits aura lieu en totalité et exclusivement au titre de l'année de souscription.

Ainsi, le résultat fiscal de l'année civile 2009 sera affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année 2009 et le résultat fiscal de l'année civile courant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010 sera affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de l'année 2010.

La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale et non par rapport au montant initialement souscrit.

Le porteur de parts pourra bénéficier des dispositions suivantes :

- s'agissant de « Malraux ancien dispositif » tel que défini à l'article 156-1.3 alinéas 3 et 4 du C.G.I., les déficits fonciers résultants de travaux de restauration complète d'immeubles bâtis faite en application des articles L 313-1 à L 313-5 du code de l'urbanisme sont imputables en totalité sur le revenu global imposable du contribuable,

- la quote-part des dépenses de travaux portant sur des immeubles ou parties d'immeubles affectés à un usage autre que l'habitation constitue un déficit foncier, imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 euros, le surplus étant reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Dans l'hypothèse d'une quote-part de travaux atteignant 70 % du prix de revient des investissements immobiliers réalisés par RENOVALYS et pour un contribuable se trouvant dans la tranche marginale d'imposition de 40 % sur la période des travaux, le mécanisme de déduction fiscale est susceptible de représenter un pourcentage significatif, de l'ordre de 24 % du prix de souscription des parts.

Hypothèse de prix de revient pour une part au prix de souscription de 5 000 € (valeur nominale de 4 300 € et prime d'émission de 700 €) pour un contribuable se trouvant dans la tranche marginale d'imposition de 40 % sur la période des travaux

Année (a)	Prix de souscription (b)	Valeur nominale (c)	Prime d'émission (d)	Quote- part des travaux (e)	Economie d'impôt en n + 1 (f)	Prix de revient (g)
	5 000 €	4 300 €	700 €	70 %	1 204 € (c x e x 40 %)	3 796€ (b - f)

Au cours de la seconde période, la valorisation apportée aux immeubles par les travaux de restauration et l'évolution plus générale de l'environnement dans lequel ils sont situés devraient entraîner une progression des loyers également fonction de l'évolution des indices de référence.

Ces paramètres pourraient avoir pour effet, dans la période qui précédera la liquidation, de rapprocher le prix des parts de la valeur du patrimoine.

Les évolutions possibles citées dans les deux paragraphes précédents ne sont pas garanties.

### b) Revenus potentiels

L'objectif, au terme de la réhabilitation des immeubles, sera de générer un rendement locatif brut d'environ 3 % des investissements immobiliers réalisés par la SCPI. Cet objectif n'est pas garanti.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut 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.

Pendant la période de constitution du patrimoine et de réhabilitation des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle, les premières locations devant intervenir dans les 18 mois qui suivront les dates d'acquisition des immeubles, l'assemblée statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2011 déterminera le montant des bénéfices distribués aux associés. Pendant cette période de dix-huit mois, la SCPI ne percevra ni recette locative, ni recette financière.

**c) Valorisation**

L'originalité de RENOVALYS est d'axer sa politique d'investissement sur la réhabilitation de bâtiments anciens situés dans le centre des villes ou à proximité immédiate, et de fonder ses objectifs de valorisation du patrimoine à long terme sur ces critères.

Il est prévu que la société puisse être dissoute au terme d'une période de 15 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés afin de permettre aux associés de recevoir, s'ils le décident collectivement, la valeur liquidative des immeubles.

**. CAPITAL SOCIAL INITIAL**

Le capital social de constitution de la société est fixé à 791 200 Euros se décomposant en 184 parts de 4 300 € de valeur nominale détenues par diverses personnes physiques à titre individuel se répartissant comme ci-après :

ASSOCIÉS	parts souscrites	montant des souscriptions
Madame Martine ATTUIL	12	51 600 €
Monsieur Pierre FOURNEL	12	51 600 €
Madame Françoise SABLE	12	51 600 €
Monsieur Olivier GIGNOUX	12	51 600 €
Monsieur Edmond PELLETIER	12	51 600 €
Monsieur François BRAVARD	12	51 600 €
Monsieur Jean POUCHOULIN	12	51 600 €
Monsieur Remy GACHOD	14	60 200 €
Monsieur François CONTENT	14	60 200 €
Madame Danielle MERCIER	12	51 600 €
Madame Claude POZZA	12	51 600 €
Monsieur Franck BUFFAUD	12	51 600 €
Madame Marie-Laure PIERRE	12	51 600 €
Monsieur Olivier TILLETTE DE CLERMONT TONNERRE	12	51 600 €
Madame Joëlle BLAIN	12	51 600 €
TOTAL DES APPORTS	184	791 200 €

Date de souscription par les fondateurs : le 6 octobre 2009

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Enfin, les associés fondateurs ont versé, en sus, au titre de la recherche des immeubles, une prime d'émission de 59,80 € de chaque part souscrite et intégralement libérée.

**. AUGMENTATION DU CAPITAL**

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

L'article 6 des statuts de la Société autorise la Société de Gestion à augmenter le capital social jusqu'à un montant maximum de 12 001 300 Euros correspondant à 2 791 parts au nominal de 4 300 Euros

**. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la Société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société. Cette limitation résulte d'une disposition statutaire à ce sujet.

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

**. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL**

Le capital maximal fixé par les statuts, soit 12 001 300 €, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 1 800 195 Euros dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés intégralement du montant de leur souscription.

Conformément aux termes de l'article L 214-51 du Code Monétaire et Financier, une garantie bancaire d'un montant de 2 093 495 € approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers garantissant le remboursement des associés, a été délivrée par la banque BCME – Banque Commerciale pour le Marché de l'Entreprise.

**I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS**

**1 PARTS SOCIALES**

**. Valeur nominale**

Le capital est divisé en parts sociales de 4 300 Euros de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission.

**. Forme des parts**

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société. Toutefois, la Société de Gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre.

**2 MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société.

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;

- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part. Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

### 3 MODALITE DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

#### . Dossier remis à tout souscripteur

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- les statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers,
- le dernier rapport annuel dès sa parution,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription,
- un bulletin de souscription en 3 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

#### . Modalités de versement

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

. **Minimum de souscription** : 2 parts sociales.

#### . Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de RENOVALYS.

### 4 DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.

### 5 CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC

#### . Montant de l'augmentation du capital

L'offre au public est destinée à porter le capital, par la souscription continue de 2 607 parts nouvelles, de 791 200 Euros à 12 001 300 Euros, plus 1 824 900 Euros de prime d'émission.

#### . Prix de souscription d'une part

Nominal : 4.300 €

Prime d'émission : 700 € dont commission de souscription due

- au titre des frais de collecte : 450 €

- au titre des frais de recherche et d'investissement : 59,80 €

- au titre des frais pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital : 118,20 €

Soit un prix de souscription de 5 000 €.

La commission de souscription incluse dans la prime d'émission de 12,56 % TTC soit 628 € TTC, sera versée par la SCPI à la société de gestion. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>er</sup> du CGI)

- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1 % HT soit 1,196 % TTC

- les frais pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude, l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière, à l'exception des frais de recherche des investissements, à hauteur de 1,977 % HT, soit 2,364 % TTC.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-36 du Règlement Général de l'AMF, des demandes de cession non satisfaites, à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Sur ce prix, la SCPI règlera directement à la Société de Gestion une commission de souscription de 12,56 % toutes taxes comprises du prix total de la souscription, soit 628 € TTC par part. Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

## II. MODALITES DE SORTIE

Tout porteur de part qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur.

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI RENOVALYS, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts sociales.

#### . MODALITES DE CESSION DE GRÉ À GRÉ

Deux cas peuvent se présenter :

- si l'acquéreur est déjà associé l'agrément de la Société de Gestion n'est pas nécessaire, mais elle doit être avisée de la cession par le cédant.
- si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément du gérant.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande. En cas de refus, la Société de Gestion s'engage à trouver un autre acquéreur ou à se substituer à celui qu'elle a refusé.

Il n'est pas dans les intentions du gérant, sauf circonstances exceptionnelles de refuser un agrément.

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la Société de Gestion. Lors de toute cession, les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent être restitués à la société de gestion, préalablement à la transcription sur le registre des transferts.

#### Registre des transferts

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Cette inscription se fera sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Préalablement à toute inscription sur le registre des transferts d'une cession, ou d'un retrait de part, les certificats nominatifs ou attestations, s'ils ont été créés, doivent être restitués à la société.

#### Répartition des revenus

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur les registres de la société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

#### Prix

Le prix de cession est librement débattu entre les cédants.

#### Droit d'enregistrement

Dans tous les cas, un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

### . CESSION EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-59 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

#### 1- Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

À réception, la Société de Gestion AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet

effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS, de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

## **2- Confrontation et prix d'exécution**

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité a été fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du trimestre à 16h00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet [www.im.avenirfinance.fr](http://www.im.avenirfinance.fr).

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet [www.im.avenirfinance.fr](http://www.im.avenirfinance.fr).

## **3- Délai de versement des fonds**

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque au vendeur dans un délai maximum de vingt et un jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

## **4- Transmission des ordres d'achat et de vente**

La vente ou l'achat de parts peut également être effectué en adressant directement à la Société de Gestion AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;

- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Les formulaires «mandat d'achat», «mandat de vente» ou «modification-annulation» sont disponibles auprès de la Société de Gestion AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS.

## **5- Couverture des ordres**

La Société de Gestion AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS pourra demander une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. À réception du mandat d'achat, la Société de Gestion AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS fera connaître sous huit jours au(x) donneur(s) d'ordre le montant et les modalités de la couverture éventuellement exigée. L'octroi de cette couverture, lorsqu'elle a été réclamée par la Société de Gestion AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS, subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture, par un virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 21 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

## **6- Blocage du marché des parts**

### **Ordres de vente insatisfaits**

Lorsque la Société de Gestion AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

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

### **Suspension de l'inscription des ordres sur le registre**

La Société de Gestion AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### **Annulation des ordres inscrits sur le registre**

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

### III. FRAIS

#### RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel exposés pour la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires des intermédiaires, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux, frais de la garantie bancaire, etc.

#### RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion percevra une rémunération sous forme de commission de trois sortes.

1° Une commission de souscription au titre de la recherche des capitaux, la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière (acquisition des immeubles et plus particulièrement suivi et contrôle de l'exécution des travaux).

A ce titre la Société de Gestion percevra un forfait de 12,56 % toutes taxes comprises du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

La commission de souscription supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9,00 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code Général des Impôts),
- les frais de recherche des investissements à hauteur de 1 % HT soit 1,196 % TTC,
- les autres frais pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude, l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière, à l'exception des frais de recherche des investissements, à hauteur de 1,977 % HT, soit 2,364 % TTC.

La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

2° Une commission de gestion au titre de la gestion des biens sociaux de la société, pour la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc. ; le paiement et la

récupération des charges auprès des locataires et, généralement la Société de Gestion percevra pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, 10 % hors taxes (soit 11,96 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Durant la période, estimée à 24 mois, de réalisation des programmes de travaux de restauration des immeubles, les recettes locatives de la société seront nulles puis commenceront à augmenter progressivement pour atteindre un objectif de rendement de l'ordre de 3 % du montant des investissements immobiliers réalisés, à la location complète du patrimoine immobilier. Au cours des cinq premiers exercices sociaux, la rémunération de la Société de Gestion ne pourra être inférieure à 7 500 € hors taxes (soit 8 970 € Toutes Taxes Comprises) par trimestre dans la limite de l'assiette disponible.

Par exception, la première échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2009. Par la suite, la rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

La SCPI supporte et paie tous les frais et allocations du Conseil de Surveillance, d'impression et d'envoi des documents d'information aux associés, les frais de tenue des registres associés.

3° Une commission de cession pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5 % hors taxes (soit 5,98 % Toutes Taxes Comprises) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement, au taux de 5 % (taux actuellement en vigueur), calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession.

En cas de transmission de parts la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 150 € hors taxe (soit 179,40 € Toutes Taxes Comprises) quel que soit le nombre de parts cédées.

Ces frais sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

La Société de Gestion prélèvera les sommes qui lui sont dues à titre de commissions, directement sur les fonds sociaux.

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

### IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

#### 1 REGIME DES ASSEMBLÉES

##### Assemblées Générales

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

Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

##### **1. Convocation**

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut :

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les réunions se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu. Les lieux, date et heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 9 des statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les Assemblées Générales Extraordinaires, la convocation est faite au nu-proprétaire qui est seul à prendre part aux votes. En tout état de cause la Société de Gestion invitera l'usufruitier non votant ou le nu-proprétaire non votant à se rendre à l'assemblée et lui adressera à titre d'information copie de la convocation adressée.



Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une Assemblée, sans autre limite que celle qui résulte des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal de voix dont peut disposer une même personne tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le Président de l'Assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. En ce qui concerne l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion s'abstient de tout vote au titre des parts dont elle serait éventuellement propriétaire ; en revanche les votes émis par la Société de Gestion, en qualité de président de l'Assemblée comme il est dit aux présentes ne sont soumis à aucune restriction.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

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

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## 2. Organisation

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion : à défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter le nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

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 valablement certifiés par la Société de Gestion, ou par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

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

### Assemblée Générale Ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes et fixe leur rémunération.

Elle nomme pour une durée de 4 ans l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 12.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Elle autorisera la Société de Gestion à contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans le cas où ces engagements dépasseraient 20 % du capital social souscrit.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles.

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

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

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

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

### Assemblée Générale Extraordinaire

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

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.

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

- fixer les conditions des augmentations de capital,

- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins la moitié du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, 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 Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### Consultation par correspondance

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 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.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

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

La Société de Gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

## 2 RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET DÉFICITS FISCAUX

### 1. Bénéfices

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il est réparti proportionnellement au nombre de parts, et compte tenu des dates d'entrée en

jouissance, après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende.

## **2. Déficit fiscal**

Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septies du CGI. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.

Concernant le traitement du résultat fiscal de la Société pour l'année civile du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010, et en vue de préserver l'égalité de traitement des associés compte tenu de la période de souscription à l'augmentation de capital, ce résultat sera affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de cette même année.

## **3. Provisions pour gros travaux**

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée sociale.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé en appliquant un taux de 3 % du montant des loyers potentiels à compter de la 5<sup>ème</sup> année.

Des provisions exceptionnelles peuvent également être dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

# **3 DISPOSITIONS LEGALES**

## **. Conventions particulières**

Toute convention intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou toute autre personne liée à ses organes, doit sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de Gestion conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information.

La Société de Gestion sollicitera, d'un organisme indépendant, une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la Société de Gestion.

## **. Démarchage et publicité**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L314-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 (Banques, Etablissements de crédit, Entreprises d'assurances, Conseillers en investissement financier, mandatés par ces derniers).

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- la dénomination sociale de la société,
- la référence du B.A.L.O. dans lequel la notice a été publiée,
- le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la Note d'information en cours de validité,
- le n° d'agrément de la Société de Gestion.

# **4 REGIME FISCAL DES ASSOCIÉS**

RENOVALYS a pour objectif de réaliser des opérations immobilières permettant à ses associés de bénéficier pleinement du régime de déduction fiscale prévu par le CGI.

Ce régime est applicable aux seuls immeubles bénéficiant de permis de construire déposés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009. Sous certaines conditions, il permet de déduire les déficits fonciers du revenu imposable

Il est rappelé l'obligation pour le porteur de parts de les conserver pour une durée minimum de 6 années à compter de la souscription sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

## **A. REVENUS ET DEFICITS FONCIERS**

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains de chaque associé.

L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction (calculée au prorata de ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu net de la société. À ce titre, il bénéficie du

régime de réduction des charges de la propriété prévu par la loi de finances en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers.

En outre, s'agissant de l'ancien dispositif fiscal Malraux tel que défini à l'article 156-1.3 alinéas 3 et 4 du C.G.I., les déficits fonciers résultants de travaux de restauration complète d'immeubles bâtis faite en application des articles L 313-1 à L 313-5 du code de l'urbanisme sont imputables en totalité sur le revenu global imposable du contribuable.

La quote-part des dépenses de travaux portant sur des immeubles ou parties d'immeubles affectés à un usage autre que l'habitation constitue un déficit foncier, imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 euros, le surplus étant reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

RENOVALYS a pour vocation de réaliser des opérations immobilières permettant à ses associés de bénéficier pleinement de ce régime de déduction privilégié.

La société de gestion a pour mission de veiller au respect de ces conditions d'application telles qu'elles sont fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment elle s'engage à donner à bail à usage de résidence principale du locataire dans l'année d'achèvement des travaux pour une durée minimum de six années sauf à faire perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi aux associés.

Elle calcule chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé ou celui du déficit imputable sur son revenu global, et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant.

Il est rappelé que concernant le traitement du résultat fiscal de la Société pour l'année civile du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010, et en vue de préserver l'égalité de traitement des associés compte tenu de la période de souscription à l'augmentation de capital, ce résultat sera affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de cette même année.

## **B. PRODUITS FINANCIERS**

Les produits financiers perçus par la Société, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi (engagement des investissements et réalisation des travaux) font l'objet d'un prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu acquitté par la Société correspondant au taux de 30,1 % à ce jour qui se décompose comme suit : 18 % au titre de l'impôt forfaitaire et 12,1 % au titre des prélèvements sociaux.

## **C. PLUS-VALUES**

Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 16 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, actuellement de 12,1 %, soit en tout 28,1 %.

En SCPI, deux cas de figure peuvent se présenter en matière de cession, étant bien précisé que les développements qui suivent s'appuient sur la législation applicable au moment de la rédaction de la présente note d'information.

Premier cas : Cession de parts sociales

De façon générale, la plus-value en cas de revente des parts est égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix d'acquisition des parts.

La plus-value brute ainsi déterminée est diminuée d'un abattement de 10 % par année de détention à partir de la sixième année et de l'abattement fixe de 1 000 €.

Les plus-values sont ainsi totalement exonérées lorsque la revente des parts sociales intervient au bout de 15 ans de détention.

Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société

• Lorsque le montant de la cession ne dépasse pas 15 000 €, aucune imposition n'est appliquée, ce seuil s'appréciant opération par opération.

• Au-delà de ce seuil de 15 000 €, pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition du bien cédé est majoré des frais d'acquisition pour leur montant réel.

La plus-value brute ainsi déterminée est diminuée d'un abattement de 10 % par année de détention à partir de la sixième année et de l'abattement fixe de 1 000 €.

Les plus-values sont ainsi totalement exonérées lorsque la revente des immeubles intervient au bout de 15 ans de détention.

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 28,1 %, à ce jour, sont effectués par le notaire pour le compte des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI, sur le produit de la vente des immeubles.

Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

## 5 MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Notamment la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, les statuts, le bulletin de souscription, le rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis préalablement au souscripteur.

### . Rapport annuel

La Société de gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du Conseil de

surveillance et du Commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

### . Bulletin d'information

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivants la fin du trimestre, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

## V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### 1 LA SOCIETE

**Dénomination sociale :** RENOVALYS

**Nationalité :** Française

**Siège social :** 53 rue La Boétie - 75008 PARIS

**Forme :** la société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214- 50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à réaliser une offre au public de titres financiers, les articles L.214-119 et R.214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier, et par tous les textes subséquents et ses statuts.

**Statuts :** Déposés au Greffe du tribunal de commerce de Paris le 8 octobre 2009.

**Objet social :** acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

**Durée de la société :** 15 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

**Registre du Commerce et des Sociétés de :** Paris n° 515 409 456

**Exercice social :** du 1er janvier au 31 décembre.

Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre de l'année suivante.

### Capital initial :

Le capital initial a été souscrit le 6 octobre 2009 et a été constitué par des apports en numéraire effectués par les associés fondateurs et libérés entièrement pour un montant total de 791 200 €. Les associés fondateurs ont versé, en sus, au titre de la recherche des immeubles, une prime d'émission de 59,80 € de chaque part souscrite et intégralement libérée, soit un total de 11 003,20 €.

### Capital statuaire:

Le capital social maximum statuaire a été fixé à 12 001 300 €.

### 2 ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

La gestion de RENOVALYS est assurée statutairement par la société AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS.

Date d'immatriculation : 1<sup>er</sup> décembre 1997

Siège social : 53 rue La Boétie - 75008 PARIS

Forme juridique : société anonyme

Capital : 2 362 100 €

Numéro de RCS : PARIS B 414 596 791

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI : N° GP 97124 en date du 13 octobre 2009

### Répartition du capital :

Dénomination sociale et SIRET	Répartition en nombre d'actions	Répartition en % du capital	Répartition en % des droits de vote	Lieu du siège social
Avenir Finance SIRET 40200268700083	1 027 000	99,99 %	99,99 %	Lyon
Total		100 %	100 %	

### Objet social :

La Société a pour objet à titre principal :

- la gestion de portefeuilles sous mandat individuel pour le compte de toute personne physique ou morale, tant française qu'étrangère, dans les limites de

l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF,

- la gestion d'OPVCM dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF.

Au titre des services connexes, elle pourra exercer :

- la gestion du patrimoine, l'assistance et le conseil en matière financière,

- l'ingénierie financière et tout service lié à la création, au développement et à la transmission d'entreprises,

- la fourniture de tous travaux comptables, informatiques, administratifs, financiers,

- la commercialisation de tout produit et instrument financier,

- la participation directe et indirecte à toutes opérations se rattachant à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, fusion, association ou autrement en France ou à l'étranger,

- et généralement la participation à toutes opérations commerciales, financières, industrielles, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement en totalité soit en partie à l'objet similaire ou connexe.

### Conseil d'Administration :

- Président du Conseil d'Administration : Monsieur Cyril LUREAU, né le 10 août 1969 à Talence (33400), de nationalité française, demeurant 64 rue Jean-Jacques Rousseau, 75001 Paris.

- Administrateur : Monsieur Danyel BLAIN, né le 13 juin 1953 à Châteauneuf de Galaure (26330), de nationalité française, demeurant 8 Chemin de Charrières, 69370 Saint-Didier-Au-Mont-D'Or.

- Administrateur : Monsieur Eric MOREAU, né le 7 mai 1968 à Paris (15<sup>ème</sup>), de nationalité française, demeurant 28 rue des Petits-Champs, 75002 Paris.

### Direction de la société :

- Président du Conseil d'Administration : Monsieur Cyril LUREAU, né le 10 août 1969 à Talence (33400), de nationalité française, demeurant 64 rue Jean-Jacques Rousseau, 75001 Paris.

- Directeur Général non administrateur : Monsieur Thibault DELAHAYE, né le 22 avril 1973 à Paris (17<sup>ème</sup>), de nationalité française, demeurant 11 rue Eugène Carrière, 75018 Paris.

### 3 CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance, composé de sept associés au moins est chargé d'assister la Société de Gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 3 ans. Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale du 6 octobre 2009 et de la consultation écrite extraordinaire du 4 novembre 2009 :

- Madame Martine ATTUIL,

- Monsieur Pierre FOURNEL,

- Monsieur Edmond PELLETIER,

- Monsieur Remy GACHOT,

- Monsieur Franck BUFFAUD,

- Monsieur Olivier TILLETTE DE CLERMONT TONNERRE,

- Madame Danièle MERCIER,

- Madame Claude POZZA.

Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

#### **4 COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Commissaires aux Comptes nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés du 6 octobre 2009.

En tant que titulaire : MAZARS, société anonyme au capital de 1 886 008 €, immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 351 497 649, 131, boulevard Stalingrad 69100 VILLEURBANNE

En tant que suppléant : Monsieur Emmanuel Chamavel, domicilié 131 boulevard Stalingrad 69624 Villeurbanne Cedex.

#### **5 EXPERT IMMOBILIER**

Le Cabinet BOULEZ et Associés, société par actions simplifiée au capital de 50 000 €, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro B 317 802 171, dont le siège social est situé 14 quai du commerce 69009 LYON, a été nommé en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de quatre années par l'assemblée générale ordinaire des associés du 6 octobre 2009 expirant à

l'issue de l'assemblée générale de 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

#### **6 INFORMATION**

Adresse : AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS

53 rue La Boétie - 75008 PARIS

Tel : 01 70 08 08 00

Site Internet de la Société de Gestion : [www.im.avenirfinance.fr](http://www.im.avenirfinance.fr)

La personne chargée de l'information est Cyril LUREAU, 53 rue La Boétie - 75008 PARIS 01.70.08.08.00.

#### **7 RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION**

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information sont :

Société AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS

Représentée par Cyril LUREAU.

#### **Visa de l'Autorité des Marchés Financiers**

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financiers, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 09-29 en date du 17 novembre 2009.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

# RENOVALYS

## STATUTS MIS A JOUR

### Suite à l'assemblée générale du 4 novembre 2009

---

#### TITRE 1 - Forme - Objet - Dénomination - Siège social – Durée

##### • Article 1 – Forme

La société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214- 50 et suivants du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, les articles L.214-119 et R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents et ses statuts.

##### • Article 2 – Objet

RENOVALYS a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens à restaurer, situés en « secteurs sauvegardés » ou dans les « zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager », ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

La société n'exclut pas occasionnellement, dans la limite de 10 % des fonds collectés, l'acquisition de locaux d'habitation n'entrant pas dans la catégorie précédente ou de locaux commerciaux ou professionnels.

RENOVALYS procédera à la restauration de ces immeubles dans les conditions permettant de bénéficier, pour les immeubles éligibles, du régime fiscal tel que résultant des articles 31, I-1° et 156, I-3° al. 3 et 4, du Code général des impôts.

L'éligibilité à ces régimes fiscaux de faveur devra être, préalablement à

l'acquisition, certifiée par une prise de position formelle de la société d'avocats RIVIERE BORGIA RIVIERE MORLON.

RENOVALYS se donne comme objectif de sélectionner des projets de restauration immobilière dont la quote-part constituant l'assiette de l'avantage fiscal s'élève entre 60 et 70 % du prix de revient de ses investissements immobiliers.

##### • Article 3 – Dénomination

La société a pour dénomination RENOVALYS.

##### • Article 4 – Siège Social

Le siège social est fixé à Paris (75008), 53 rue La Boétie.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion. Lors d'un transfert décidé par la Société de Gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

##### • Article 5 – Durée

Sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts, la durée de la Société est fixée à 15 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

#### TITRE 2 - Capital social - Parts

##### • Article 6 – Capital social de constitution

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et entièrement libérés, est fixé à la somme de sept cent quatre vingt onze mille deux cents euros (791 200 €).

Il est divisé en cent quatre vingt quatre (184) parts nominatives d'une valeur nominale de quatre mille trois cents euros (4.300 €).

Lors de la constitution de la société, les associés fondateurs ont souscrit au minimum douze (12) parts sociales chacun savoir :

Madame Martine ATTUIL, demeurant à Suresnes (92150) 66 Avenue Franklin Roosevelt, née BOUSKILA le 13/11/1952 à Constantine, 12 parts sociales numérotées de 1 à 12 en contrepartie d'un apport de 51 600 € ;

Monsieur Pierre FOURNEL, demeurant à Vienne (38200) 3 Boulevard Fernand Point né le 30/12/1955 à Paris, 12 parts sociales numérotées de 13 à 24 en contrepartie d'un apport de 51 600 € ;

Madame Françoise SABLE, demeurant à Etolles (91450) 4 Avenue Louise de France, née STRANART le 3/08/1950 à Paris, 12 parts sociales numérotées de 25 à 36 en contrepartie d'un apport de 51 600 € ;

Monsieur Olivier GIGNOUX, demeurant à Charbonnières les Bains (69260) Chemin de la Nouvelle Source, né le 31/05/1965 à Lyon, 12 parts sociales numérotées de 37 à 48 en contrepartie d'un apport de 51 600 € ;

Monsieur Edmond PELLETIER, demeurant à Lyon (69002) 9 rue Sala, né le 20/11/1933 à Lyon, 12 parts sociales numérotées de 49 à 60 en contrepartie d'un apport de 51 600 € ;

Monsieur François BRAVARD, demeurant à Reyrieux (01600) 146 Rue de Cornu, né le 30/10/1960 à Lyon, 12 parts sociales numérotées de 61 à 72 en contrepartie d'un apport de 51 600 € ;

Monsieur Jean POUCHOULIN, demeurant à Lyon (69004) 47 quai Joseph Gillet, né le 26/05/1929 à Valence, 12 parts sociales numérotées de 73 à 84 en contrepartie d'un apport de 51 600 € ;

Monsieur Remy GACHOD demeurant à Montfaucon (25660) 4 Clos des Charmes, né le 11/09/1961 à Audincourt (25), 14 parts sociales numérotées de 85 à 98 en contrepartie d'un apport de 60 200 € ;

Monsieur François CONTENT, demeurant à Paris (75016) 42 rue Jean de la Fontaine, né le 30/03/1950 à Grenoble (38), 14 parts sociales numérotées de 99 à 112 en contrepartie d'un apport de 60 200 € ;

Madame Danièle MERCIER, demeurant à ECULLY (69130) 8A chemin de Calabert, née SIBONI le 17/04/1962 à Dijon, 12 parts sociales numérotées de 113 à 124 en contrepartie d'un apport de 51 600 € ;

Monsieur Franck BUFFAUD, demeurant à Tassin la Demi-Lune (69160) 65 av. du 11 novembre 1918, né le 19/12/1961 à Lyon, 12 parts sociales numérotées de 125 à 136 en contrepartie d'un apport de 51 600 € ;

Madame Claude POZZA, demeurant 41 Rue des Fassoles, à Talant (21) née GIROD le 13/02/1944 à Dampierre sur Salon (70), 12 parts sociales numérotées de 137 à 148 en contrepartie d'un apport de 51 600 € ;

Monsieur Olivier TILLETTE DE CLERMONT TONNERRE, demeurant 4 rue Clotilde Bizolon à Lyon (69002), né le 18/07/1951 à Londres, 12 parts sociales numérotées de 149 à 160 en contrepartie d'un apport de 51 600 € ;

Madame Joëlle BLAIN, demeurant à Saint Didier au Mont d'Or (69370) 8 chemin de Charrière née ABBE, le 9/11/1950 à Annecy (74), 12 parts sociales numérotées de 161 à 172 en contrepartie d'un apport de 51 600 € ;

Mademoiselle Marie Alex PREMIER, demeurant à Caluire (69300) 4 Impasse des Verchères, née le 12/08/1972 à Saint Sauve (59), 12 parts sociales numérotées de 173 à 184 en contrepartie d'un apport de 51 600 €.

Les associés fondateurs ont versé, en sus, au titre de la recherche des immeubles, une prime d'émission de 59,80 € de chaque part souscrite et intégralement libérée.

##### Capital social statutaire

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à douze millions et mille trois cents euros (12.001.300 €).

Les associés fondateurs autorisent la Société de Gestion à :

- Augmenter le capital, dans la limite d'un montant maximal de onze millions deux cent dix mille cent euros (11.210.100 €). La clôture de période de souscription est fixée au 31 décembre 2010.

Le montant de la prime d'émission destinée à couvrir les frais notamment de prospection des capitaux, de sélection et de suivi des opérations de restauration immobilière et d'augmentation du capital de la Société est fixé à sept cents (700) euros par parts sociales.

La Société de Gestion ne peut recevoir de souscription d'un nouvel associé que pour un minimum de deux parts.

- Et à constater ladite augmentation de capital et faire toutes les formalités

nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

A concurrence de 15 % au moins, le capital social statuaire devra être souscrit par le public dans le délai d'une année à compter de la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société sera dissoute et les associés seront remboursés du montant de leur souscription.

Les associés, à l'exception des associés fondateurs, bénéficieront de la garantie bancaire prévue par l'article L 214-51 du Code Monétaire et Financier - les associés fondateurs ayant renoncé lors de l'assemblée générale au bénéfice de cette garantie.

#### • Article 7 – Augmentation et réduction du capital

Le capital social de la société civile pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

La Société de Gestion ne peut recevoir de souscription de nouvel associé que pour un minimum de deux parts. Aucun minimum de souscription n'est requis pour les associés lors des augmentations de capital successives auxquelles ils ne sont pas tenus de participer.

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 422-9 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

#### - Augmentation du capital

Il pourra être augmenté par création de parts nouvelles qui seront souscrites moyennant le paiement par chaque souscripteur en sus du nominal d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais de prospection des capitaux, de sélection et de suivi des opérations de restauration immobilière et d'augmentation du capital de la Société ;

- sauvegarder par son évolution les droits des associés anciens en tenant compte de la valorisation du patrimoine et des réserves constituées.

Le montant de la souscription sera déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société (cf ci-après) et tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion pourra également, pour préserver les droits des associés anciens, fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital, dans la limite de la date de clôture de l'exercice en cours à la date de souscription.

Toutefois, 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 à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu à l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs,

- tant que les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors d'une précédente augmentation de capital n'auront pas été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation conformément à l'objet social défini à l'article 2.

#### - Réduction du capital

Le capital pourra être réduit à toute époque par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 791.200 Euros.

#### • Article 8 – Libération des parts

Les associés sont débiteurs de leurs apports envers la Société.

Lors de chaque augmentation de capital, la Société de Gestion détermine le montant qui doit être versé par le souscripteur préalablement à la constatation de celle-ci.

Les parts, souscrites en numéraire, doivent être intégralement libérées lors de la souscription.

En conséquence, les souscripteurs doivent verser la totalité de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante. A défaut de versement dans ce délai, la souscription sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêts au souscripteur.

#### • Article 9 – Parts sociales – Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations

##### 1. Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Des certificats de parts sociales seront établis au nom de chacun des associés et délivrés sans frais à ceux qui en feront la demande à la Société. Ces

certificats ne sont pas des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute demande ou signification de cession ou transfert.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion un "certificat de perte" du certificat nominatif. Le certificat de perte devra être signé dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Public ou Ministériel, une Autorité Consulaire ou toute autre autorité officielle. Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

##### 2. Indivisibilité des parts sociales

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

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les Assemblées Générales Extraordinaires, la convocation est faite au nu-propriétaire qui est seul à prendre part aux votes. En tout état de cause la Société de Gestion invitera l'usufruitier non votant ou le nu-propriétaire non votant à se rendre à l'assemblée et lui adressera à titre d'information copie de la convocation adressée.

##### 3. Droits et obligations des parts sociales

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition du résultat dans les conditions prévues aux présentes et notamment à l'article 28.

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

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

##### 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 Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

##### • Article 10 – Cession des parts sociales

La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts sociales.

Conformément à l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat ou de vente adressés à la Société de Gestion, soit par lettre avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception. Ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre unique tenu au siège de la société. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

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 des transactions.

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins dix pour cent (10 %) des parts composant le capital de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. 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, des Commissaires aux Comptes ainsi que les projets de résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont

transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de la tenue de l'Assemblée.

### 1. Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

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

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 accusé 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 est considéré comme donné.

### 2. Refus d'agrément

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

### 3. Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de Gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

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

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

#### • Article 11 – Transmission des parts sociales

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. Ces derniers devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de la pièce justificative, 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 ladite qualité.

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.

S'il y a faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaires atteignant l'un des associés, il sera procédé d'office à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés sur le registre des ordres d'achat et de vente des parts de la Société.

## TITRE 3 - Administration, direction

#### • Article 12 – Nomination de la Société de Gestion

La Société est administrée par une Société de Gestion.

AVENIR FINANCE INVESTMENT MANAGERS, société anonyme au capital de 2 362 100 €, dont le siège social est à Paris 8e - 53, rue La Boétie, est désignée comme gérant statutaire pour la durée de la Société.

Elle est Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 414 596 791. Elle est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers pour la gestion immobilière (agrément GP 97124) depuis le 13 octobre 2009.

Elle est représentée par Monsieur Cyril Lureau, Président du Conseil d'administration

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, démission ou retrait de son agrément.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions pour quelque motif que ce soit, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance. Cette nouvelle Société de Gestion devra être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

#### • Article 13 – Engagement de la Société de Gestion

La Société de Gestion s'engage à identifier un large panel d'opérations de restauration immobilière (immeubles et projet de restauration complet, intervenants, budgets, etc.) conforme à l'objet social afin de permettre une réelle sélection des opérations les plus opportunes.

La Société de Gestion s'engage à présenter au conseil de surveillance, sur demande de son président, la liste des opérations analysées et des critères de sélection des opérations retenues.

#### • Article 14 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.

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

- elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle recherche des associés nouveaux, et peut, sous réserve de l'obtention du

visa de l'Autorité des Marchés Financiers, mandater toute entreprise d'investissement pour diffuser dans le public les titres de la SCPI,

- elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10.1 ci-dessus,

- elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,

- elle autorise le nantissement des parts sociales,

- elle peut, sans accord préalable de l'assemblée générale des associés, contracter au nom de la Société des emprunts dans la limite d'un montant maximal de 20 % du capital social souscrit,

- elle peut assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite du capital social souscrit,

- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,

- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,

- elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,

- 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 des comptes,

- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle juge utiles et notamment un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société,

- elle signe toutes polices et consent toutes délégations,

- elle élit domicile partout où besoin sera,

- elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit,

- elle arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société,

- elle passe tous marchés et traités, et devra s'assurer au préalable que ces engagements sont bien conformes à l'objet de la société et au régime fiscal recherché, par un avis motivé du cabinet RIVIERE BORGIA RIVIERE MORLON,

- elle assure la gestion des biens de la Société,
- 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, étant précisé que ces conventions devront être conformes à l'objet social,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- elle fait exécuter tous travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration ou de réhabilitation lourde, qu'elle estime utiles, après s'être assurée que les travaux sont conformes aux règles d'urbanismes applicables et à l'avantage fiscal recherché,
- elle fait acquérir, par la Société, tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, et en fixe l'ordre du jour,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.
- elle adhère, engage et représente la société dans la ou les ASL (Association Syndicale Libre) ou toute autre structure ad hoc nécessaire ou utile pour la bonne organisation des opérations de restauration des immeubles dans des conditions conformes au régime fiscal recherché, sous réserve que cette structure bénéficie, outre d'une garantie financière sur ses comptes, d'une procédure de sécurisation des fonds et d'une garantie tant juridique que fiscale et qu'au regard des règles du code de l'urbanisme applicable au régime dit Malraux du cabinet RIVIERE BORGIA RIVIERE MORLON,
- elle soumet à l'assemblée générale la vente des biens immobiliers de la Société ainsi que les conditions de prix après approbation du Conseil de Surveillance.

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

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

#### • Article 15 – Délégation de pouvoirs - Signature sociale

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, sous sa responsabilité et dans le cadre des délégations autorisées par la loi, 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 ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

Elle pourra notamment déléguer à tout notaire ou clerk de notaire le pouvoir de signer, au nom et pour le compte de la SCPI, tout acte afférent à la réalisation de l'objet social et plus particulièrement les actes d'acquisition ou de cessions des immeubles.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion.

Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

#### • Article 16 – Rémunération de la Société de Gestion

##### 16.1 Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel exposés pour la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires des intermédiaires, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux, frais de la garantie bancaire, etc.

##### 16.2 Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion assure l'administration de la Société et de manière générale toutes opérations relevant de sa responsabilité ou de sa compétence conformément à l'article 14 des présentes.

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion percevra une rémunération sous forme de commission de trois sortes.

1° Une commission de souscription au titre de la recherche des capitaux, la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière (acquisition des immeubles et plus particulièrement suivi et contrôle de l'exécution des travaux).

A ce titre la Société de Gestion percevra un forfait de 12,56 % toutes taxes comprises du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

La commission de souscription supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9,00 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code Général des Impôts),
- les frais de recherche des investissements à hauteur de 1% HT soit 1,196% TTC,
- les autres frais pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude, l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière, à l'exception des frais de recherche des investissements, à hauteur de 1,977 % HT, soit 2,364 % TTC.

La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

2° Une commission de gestion au titre de la gestion des biens sociaux de la société, pour la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc... ; le paiement et la récupération des charges auprès des locataires et, généralement la Société de Gestion percevra pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, 10 % hors taxes (soit 11,96 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Durant la période, estimée à 24 mois, de réalisation des programmes de travaux de restauration des immeubles, les recettes locatives de la société seront nulles puis commenceront à augmenter progressivement pour atteindre un objectif de rendement de l'ordre de 3 % du montant des investissements immobiliers réalisés, à la location complète du patrimoine immobilier. Au cours des cinq premiers exercices sociaux, la rémunération de la société de gestion ne pourra être inférieure à 7 500 € hors taxes (soit 8 970 € Toutes Taxes Comprises) par trimestre dans la limite de l'assiette disponible.

Par exception, la première échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2009. Par la suite, la rémunération de la Société de gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

La SCPI supporte et paie tous les frais et allocations du Conseil de Surveillance, d'impression et d'envoi des documents d'information aux associés, les frais de tenue des registres associés.

3° Une commission de cession pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5 % hors taxes (soit 5,98% Toutes Taxes Comprises) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement, au taux de 5 % (taux actuellement en vigueur), calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession.

En cas de transmission de parts la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 150 € hors taxe (soit 179,40 € Toutes Taxes Comprises) quel que soit le nombre de parts cédées.

Ces frais sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

La société de Gestion prélèvera les sommes qui lui sont dues à titre de commissions, directement sur les fonds sociaux.

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

#### • Article 17 – Conventions

Toutes conventions intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière devront être approuvées par l'Assemblée Générale des associés après audition des rapports du Conseil de Surveillance et des



## TITRE 4 - Contrôle de la société

### • Article 18 – Conseil de Surveillance

#### 1. Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres. Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé qui se tiendra au cours de la troisième année suivant leur nomination.

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

Si, par suite de vacance, de décès, de démission, le nombre des membres dudit Conseil devenait inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra coopter à la majorité simple autant de nouveaux membres que nécessaires. La ou les cooptations devront être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres cooptés ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre coopté en remplacement d'un autre ne demeurera en fonction que jusqu'à la plus prochaine assemblée générale, il pourra être nommé à la même assemblée dans les conditions prévues aux présentes.

#### 2. Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président et un Secrétaire.

En cas d'absence du Président ou 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'intérêt de la Société l'exige, 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 dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

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

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en exercice.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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

### 3. Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister et de contrôler la Société de Gestion dans ses tâches de gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société ;

- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait constatées dans la gestion ;

- de donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés ;

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

Il s'abstient de tout acte de gestion.

### 4. Responsabilité

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

### 5. Rémunération

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du Conseil.

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

### • Article 19 – Commissaires aux comptes

Un ou plusieurs Commissaires aux comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six exercices et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L. 822-1 du Code de Commerce.

Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice. Ils sont toujours rééligibles.

Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

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

Ils sont convoqués par la Société de Gestion lors de l'arrêté des comptes de chaque exercice ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

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

## TITRE 5 - Assemblées générales

### • Article 20 – Assemblées Générales

L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les

incapables.

Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu

du même département ou d'un département limitrophe.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

## 1. Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut :

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les lieux, date et heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de six jours sur deuxième convocation.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 9, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les Assemblées Générales Extraordinaires, la convocation est faite au nu-proprétaire qui est seul à prendre part aux votes. En tout état de cause la Société de Gestion invitera l'usufruitier non votant ou le nu-proprétaire non votant à se rendre à l'assemblée et lui adressera à titre d'information copie de la convocation adressée.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une Assemblée.

Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le Président de l'Assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. En ce qui concerne l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion s'abstient de tout vote au titre des parts dont elle serait éventuellement propriétaire en revanche les votes émis par la société de gestion, es qualité de président de l'Assemblée comme il est dit aux présentes ne sont soumis à aucune restriction.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

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

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## 2. Organisation

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion : à défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

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 valablement certifiés par la Société de Gestion, ou par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

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

### • Article 21 – Assemblée Générale Ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes et fixe leur rémunération.

Elle nomme pour une durée de 4 ans l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 12.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Elle autorisera la Société de Gestion à contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans le cas où ces engagements dépasseraient 20 % du capital social souscrit.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles.

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

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

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

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

### • Article 22 – Assemblée Générale Extraordinaire

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

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.

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

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins la moitié du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, 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 Extraordinaire sont prises à la

majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

#### • Article 23 – Consultation par correspondance

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 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.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires.

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

La Société de Gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

#### • Article 24 – Information des associés

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.

D'autre part, avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe.

La Société de Gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 791.200 €, à :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros,

## TITRE 6 - Inventaire, affectation et répartition des résultats

#### • Article 25 – Exercice social

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

Pour tenir compte de la durée de la période de souscription indispensable pour permettre la collecte des capitaux nécessaires à la réalisation de l'objet social, le premier exercice social aura une durée supérieure à 12 mois et se terminera le 31 décembre 2010.

#### • Article 26 – Inventaire et comptes sociaux

Un inventaire arrêté à la clôture de chaque exercice est établi par la Société de Gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe.

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles procédant à une offre au public de titres financiers.

En outre la Société de Gestion, conformément à l'article L 214-78 et R.214-122 du Code Monétaire et Financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilanciellées et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et

- 0,50 % pour le surplus du capital.

Ces projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'Assemblée. La Société de gestion devra en accuser réception dans les cinq jours de la réception.

L'ordre du jour doit comporter également les propositions de candidature au Conseil de Surveillance présentées par les associés.

A cet effet, la Société de Gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour, et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la Société de Gestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'Assemblée Générale et l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

Après avoir consulté le Conseil de Surveillance sur les projets de résolutions transmis par les associés et notamment sur ceux concernant la présentation de nouvelles candidatures au sein de ce Conseil, la Société de Gestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément.

La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion, à l'exception toutefois de la résolution concernant la désignation des candidats au Conseil de Surveillance pour laquelle le signataire du pouvoir aura la faculté de désigner lui-même les candidats de son choix.

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.

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

- comptes de résultat, état du patrimoine et annexes,
- inventaires,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuille de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

de passif.

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

Par ailleurs, les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices ».

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

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution de la Société.

Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale.

#### • Article 27 – Dispositions comptables

La Société est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté suivant les modalités fixées par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par le règlement du

Comité de la réglementation comptable 99-06 pris sur l'avis du conseil national de la comptabilité 98-06 du 23 juin 1998.

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée sociale. Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé en appliquant un taux de 3 % du montant des loyers potentiels à compter de la 5<sup>ème</sup> année. Des provisions exceptionnelles peuvent également être dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

#### • Article 28 – Dispositions fiscales

Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septièmes du CGI. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les

conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.

Concernant le traitement du résultat fiscal de la Société pour l'année civile du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010, et en vue de préserver l'égalité de traitement des associés compte tenu de la période de souscription à l'augmentation de capital, ce résultat sera affecté exclusivement aux parts sociales créées au cours de cette même année.

Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

## TITRE 7 - Dissolution, liquidation

#### • Article 29 – Dissolution - Liquidation

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir convoqué cette Assemblée, 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 réunir ladite Assemblée Générale.

En cas de non prorogation de la Société, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation sera faite par la Société de Gestion, il pourra lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés pourront comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale réunie sur convocation du liquidateur toutes décisions qu'ils estimeront nécessaires.

Le cas échéant, le liquidateur devra convoquer dans les six mois de la clôture de l'exercice l'Assemblée des associés afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis et d'entendre son rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus pour réaliser tout l'actif social.

S'ils sont plusieurs, ils auront le droit d'agir ensemble ou séparément.

Ils pourront notamment vendre, de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies ou oppositions et autres empêchement et donner désistements de tous droits avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport ou la cession à une autre société ou à toutes personnes, de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute. En un mot, ils pourront réaliser, par la voie qu'ils jugeront convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, à une rémunération égale à 5 % Hors Taxes soit 5,98 % Toutes Taxes Comprises du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Le ou les liquidateurs pourront retenir le principe de versements d'acomptes sur liquidation suivant la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les versements d'acomptes ne pourront intervenir qu'à la condition qu'ils ne nuisent pas aux créanciers de la Société.

Les produits de cession des actifs ne seront en conséquence versés qu'après déduction du passif les grevant.

A la clôture des opérations de liquidation le solde, après déduction des acomptes, sera versé aux associés.

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

Lors de cette assemblée, chaque associé qui aura acquis un immeuble social ne pourra, concernant la liquidation de ce bien, participer au vote.

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

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

De même le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des associés absents décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage 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 8 - Election de domicile, contestations

#### • Article 30

##### - Election de domicile

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

##### - Pouvoirs

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

##### - Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont supportés par la SCPI et notamment les honoraires de constitution des présentes d'un montant de 10.000 € HT et une provision pour frais de constitution évaluée à la somme de 500 € dûs à la SCP RIVIERE BORGIA RIVIERE MORLON.

Ces honoraires et frais seront réglés sur présentation de la facture et demande de provision.

##### - Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, soit entre les associés, la Société de Gestion et la

Société seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, en cas de contestations, tout associé devra faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement du siège social et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations seront valablement faites au parquet de M. le Procureur de la République près le tribunal de Grande Instance du siège social.