

# BALO

## BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



Direction de l'information  
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

[www.dila.premier-ministre.gouv.fr](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)

[www.journal-officiel.gouv.fr](http://www.journal-officiel.gouv.fr)

### Avis de convocation / avis de réunion

**PIERREVENUS****Société Civile de Placement Immobilier****Capital Variable de 114 736 995 euros au 31 décembre 2024****Siège Social : 90, rue de Miromesnil à Paris (75008)****RCS PARIS 348.480.849****Visa SCPI n° 08-16 du 7 octobre 2008****Avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte**

Les associés de la SCPI PIERREVENUS sont convoqués en Assemblée Générale Mixte, le mardi 27 mai 2025 à 15h00 qui se tiendra à l'Auditorium - 2 place Rio de Janeiro 75008 Paris, à l'effet de délibérer, conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, sur l'ordre du jour suivant :

**ORDRE DU JOUR****De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**

1. Approbation des comptes et quitus
2. Approbation de l'affectation du résultat 2024
3. Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier
4. Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société
5. Commercialisateurs
6. Cessions d'actifs

7. Recours à l'emprunt
8. Renouvellement du mandat de la Société de Gestion
9. Mandat du Commissaire aux comptes
10. Prise en charge par la SCPI d'une police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance
11. Election des membres du Conseil de Surveillance
12. Pouvoirs

**De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

13. Modification de terminologie
14. Modification de la politique d'investissement
15. Modification de l'article 1 des statuts « Forme »
16. Modification de l'article 2 des statuts « Objet »
17. Modification de l'article 4 des statuts « Siège social »
18. Modification de l'article 5 des statuts « Durée »
19. Suppression de l'article 6 des statuts « Apports »
20. Modification de l'article 7 des statuts « Capital social »
21. Modification de l'article 8 des statuts « Variabilité du capital »
22. Suppression de l'article 9 des statuts « Augmentation et réduction du capital »
23. Suppression de l'article 13 des statuts « Retrait d'un associé par réduction du capital »
24. Création de l'article 8 des statuts « Augmentation du capital social effectif »
25. Modification de l'article 10 des statuts « Parts sociales »
26. Modification de l'article 11 des statuts « Droits et obligations des associés »
27. Création de l'article 11 des statuts « Indivisibilité des parts sociales »
28. Modification de l'article 13 des statuts « Cession de parts »
29. Création de l'article 13 des statuts « Incapacité »
30. Création de l'article 14 des statuts « Nantissement »
31. Création de l'article 15 des statuts « Responsabilité civile de la Société »
32. Modification de l'article 14 des statuts « Société de Gestion »
33. Modification de l'article 16 des statuts « Attributions et pouvoirs »
34. Suppression de l'article 15 des statuts « Attribution de la Société de gestion »
35. Création de l'article 18 des statuts « Délégation de pouvoirs »
36. Modification de l'article 17 des statuts « Rémunération de la Société de gestion »
37. Modification de l'article 18 des statuts « Convention entre la société et la Société de gestion »
38. Création de l'article 21 des statuts « Conseil de

- Surveillance »
39. Suppression de l'article 19 des statuts « Nomination du Conseil »
40. Suppression de l'article 20 des statuts « Réunions et délibérations du Conseil »
41. Suppression de l'article 21 des statuts « Pouvoirs du Conseil de Surveillance »
42. Modification de l'article 22 des statuts « Commissaires aux comptes »
43. Modification de l'article 23 des statuts « Expert immobilier »
44. Modification de l'article 24 des statuts « Dépositaire »
45. Modification de l'article 26 des statuts « Assemblées Générales »
46. Suppression de l'article 25 des statuts « Décisions collectives »
47. Suppression de l'article 27 des statuts « Pouvoirs des Assemblées Générales »
48. Suppression de l'article 28 des statuts « Consultations écrites »
49. Suppression de l'article 29 des statuts « Procès-verbaux »
50. Suppression de l'article 30 des statuts « Information des associés »
51. Modification de l'article 31 des statuts « Année sociale »
52. Modification de l'article 32 des statuts « Inventaire et comptes sociaux »
53. Modification de l'article 34 des statuts « Répartition des bénéfices »
54. Suppression de l'article 33 des statuts « Détermination des bénéfices »
55. Création de l'article 29 des statuts « Dissolution »
56. Création de l'article 30 des statuts « Liquidation »
57. Création de l'article 31 des statuts « Contestations »
58. Création de l'article 32 des statuts « Election de domicile »
59. Pouvoirs

<b>RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE</b>
---

**RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE :****Approbation des comptes et quitus****1<sup>ère</sup> résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et leurs annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos au 31 décembre 2024.

**Approbation de l'affectation du résultat 2024****2<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 10 054 621 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2024	10 054 621 €
Report à nouveau	1 723 563 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	0 €
Résultat disponible	11 778 184 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 9 786 391 €
Report à nouveau après affectation	1 991 793 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 13,05 € en 2024.

**Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier****3<sup>ème</sup> résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

**Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société****4<sup>ème</sup> résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024,
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- de l'expertise des immeubles réalisée par BPCE,

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2024 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par Part
Valeur Comptable	179 045 316 €	238,75 €
Valeur de réalisation	182 951 491 €	243,96 €
Valeur de reconstitution	217 318 044 €	289,79 €

**Commercialisateurs****5<sup>ème</sup> résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations des lots vacants.

**Cessions d'actifs****6<sup>ème</sup> résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, est informée et prend acte des cessions intervenues au cours de l'exercice 2024 :

- En juin 2024, la SCPI a cédé 1 687 m<sup>2</sup> de bureaux situés à Montpellier (34) pour un montant de 1 840 000 € net vendeur.
- En juin 2024, la SCPI a cédé 1 504 m<sup>2</sup> de bureaux situés à Montpellier (34) pour un montant de 1 560 000 € net vendeur.

**Recours à l'emprunt****7<sup>ème</sup> résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, autorise, conformément à l'article 16 (Attributions et pouvoirs) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI Pierrenus, dans les conditions fixées par l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI Pierrenus, à l'organisme prêteur toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous formes hypothécaire.

**Renouvellement du mandat de la Société de Gestion****8<sup>ème</sup> résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve le renouvellement du mandat de la Société de Gestion AESTIAM pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI Pierrenus à 1 an. Il expirera au plus tard en juin 2026 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

**Mandat du Commissaire aux comptes****9<sup>ème</sup> résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, mandate la société Forvis Mazars dont le siège est situé 61 quai de Paludate à Bordeaux en qualité de Commissaire aux comptes pour une durée de six années, soit au plus tard en juin 2030 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.

**Prise en charge par la SCPI d'une police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance****10<sup>ème</sup> résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour l'année 2026 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Pierrenus dans l'exercice de leur mandat es qualité. La prime 2025, d'un montant de 1 348 € pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,002 € par part, est prise en charge par la SCPI.

**Election des membres du Conseil de Surveillance****11<sup>ème</sup> résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant :

- d'une part l'échéance des sept mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : M. DEDOIT Jean-Jacques, AVIVA VIE représentée par M. BASSOT Etienne, M. BESSON Jean-Marie, Mme DEDOIT Patricia, M. CAILLIAU Edouard, M. BENOIST Xavier, M. CARLIER François.

- d'autre part, au vu des candidatures exprimées de :

Nom et Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts (TP/NP/USU)	Membres du Conseil depuis	Nbre de mandat détenu dans d'autres SCPI	Activité / Profession
ABEILLE VIE représentée par BASSOT Etienne		PARIS (75)	557 117	Sortant	-	
BENOIST Xavier	1966	NOUMEA	2	Sortant	-	Directeur général Bluescope acier
BESSON Jean-Marie	1954	PARIS (75)	2	Sortant	-	Architecte expert
CAILLIAU Edouard	1986	PARIS (75)	2 061	Sortant	-	Expert-Comptable
DEDOIT Jean-Jacques	1951	PARIS (75)	1	Sortant	-	Commissaire aux comptes

CAILLIAU Elise	1988	BARBIZON (77)	2 060	Entrant	-	Délégué médical
TESSIER Adrien	1989	BORDEAUX (33)	400	Entrant	-	Ingénieur dans l'aéronautique
SCI ISIS représentée par PONTABRY Dany		CANNES (06)	410	Entrant	-	

Nomme ou renouvelle les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix à la majorité des associés présents ou votant par correspondance (étant rappelé que le Conseil de Surveillance est composé de sept membres).

Conformément aux dispositions statutaires et légales de la SCPI seront néanmoins élus un ou plusieurs candidats n'ayant pas obtenu la majorité dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter à sept l'effectif du Conseil de Surveillance.

Pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membre du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

## Pouvoirs

### 12<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous les pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

## RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE :

### Modification de terminologie

#### 13<sup>ème</sup> Résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'approuver dans tous les articles concernés des statuts, le remplacement du terme « SCPI » par le terme « Société ».

### Modification de la politique d'investissement

#### 14<sup>ème</sup> Résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, décide de modifier, dans le paragraphe « Politique d'investissement et objectifs » de la note d'information, le paragraphe comme suit :

#### Ancienne rédaction :

« Les objectifs de la Société en matière d'investissement sont la sécurité et la rentabilité.

A cet effet, il sera recherché une répartition équilibrée des actifs, tant en volume que par nature de locaux ou activité des locataires.

La SCPI PIERREVENUS est destinée à constituer un patrimoine immobilier diversifié propre à assurer un objectif de distribution d'un dividende potentiel, objectif de gestion non garanti. La Société de Gestion entend poursuivre la politique d'investissement qu'elle a choisie dès l'origine en sélectionnant ses acquisitions dans des murs de Magasins, des Bureaux et dans des locaux destinés à l'hôtellerie et aux séminaires professionnels, situés à PARIS, en Région Parisienne, en Province et dans de grandes métropoles de la zone euro.

L'acquisition de ces murs pourra se réaliser par acquisition directe de murs d'immeuble achevés, en état futur d'achèvement ou à construire, ainsi que par acquisition de parts de sociétés de personnes (principalement des SCI) ou toutes autres sociétés autorisées par la législation et la réglementation en vigueur.

Le patrimoine immobilier se compose au 31 décembre 2021 de 76 immeubles, représentant une surface totale de 60 888 m<sup>2</sup> répartis en :

- 47 % de bureaux
- 38 % de commerces
- 14 % de hôtels/séminaires
- 1 % de locaux d'activités / entrepôts

A cette même date, la répartition géographique s'établit comme suit :

- 33 % à Paris,
- 36 % en Région Parisienne,
- 30 % en Province,
- 1 % à l'Etranger (Allemagne).

Ces immeubles ont vocation à être donnés en location, en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise.

Dans les conditions définies aux articles L 214-114 dernier alinéa et R 214-157 3 du Code monétaire et financier, la Société pourra céder des éléments du patrimoine immobilier afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Le taux de rendement pourra évoluer sensiblement selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

Il est rappelé par ailleurs que la rentabilité de la SCPI s'apprécie au regard des revenus générés mais également en fonction de la valeur de revente des parts.

La Société s'interdit, en principe, d'acquérir des immeubles appartenant à ses fondateurs ou à des sociétés de leur Groupe.

Si le cas se produisait néanmoins, l'acquisition serait placée sous le régime légal des apports en nature et ferait l'objet d'une expertise préalable par un expert immobilier indépendant accepté par l'autorité des marchés financiers.

Les moyens pour acquérir ces actifs sont les capitaux collectés et le recours à l'emprunt pour un montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des Associés, comme cela est détaillé dans « Recours à l'emprunt » ci-après. »

#### **Nouvelle rédaction :**

« Dans le cadre de sa politique d'investissement, la SCPI a pour objectif de constituer et de gérer un patrimoine immobilier diversifié (commerces, bureaux, hôtels / tourisme / loisirs, logistique / locaux d'activités, santé / éducation, etc.). Les immeubles sont majoritairement situés en France.

A titre de diversification, la SCPI peut détenir des actifs immobiliers dans d'autres pays de la Zone Euro.

Dans l'objectif de mutualisation, la SCPI vise une taille moyenne des actifs ne dépassant pas 8 millions d'euros à l'échelle de la SCPI. »

#### **Modification de l'article 1 des statuts « Forme »**

##### **15<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 1 des statuts « Forme » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **Article 1 – Forme**

« Il existe une Société Civile à capital variable, faisant publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles qui lui sont applicables figurant dans le Code Monétaire et Financier, du règlement de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents et par les présents statuts. »

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **Article 1 – Forme**

« La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants, L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier et R. 214-130 et suivants, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « AMF »), ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts »

#### **Modification de l'article 2 des statuts « Objet »**

##### **16<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 2 des statuts « Objet » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **Article 2 – Objet**

« La société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par les articles L 214-114, L 214-115, R 214-155 à R 214-156 du Code Monétaire et Financier. »

**Nouvelle rédaction :****Article 2 – Objet**

« La Société a pour objet conformément à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier, de procéder à :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- l'acquisition de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la Société et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), les parts de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à cent pour cent (100 %) de l'actif de la Société ;
- Dans la limite de dix pour cent (10 %) de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :
  - l'acquisition de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
  - l'acquisition de parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (OPPCI) et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
  - l'acquisition de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le Règlement Général de l'AMF, la Société peut notamment :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite) ;
- céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
- détenir des dépôts et des liquidités ;
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires (en ce notamment compris toutes sûretés réelles) à la conclusion des contrats relevant de son activité ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux ;
- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, et
- réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. »

**Modification de l'article 4 des statuts « Siège social »****17<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 4 des statuts « Siège social » comme suit :

**Ancienne rédaction :****Article 4 – Siège social**

« Le Siège Social est fixé au 90 rue de Miromesnil – PARIS (75 008). Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou dans tous les autres départements de l'Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés. »

**Nouvelle rédaction :****Article 4 – Siège social**

« Le siège social est fixé au 90 rue de Miromesnil - PARIS (75008).

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements de la région Ile -de-France par simple décision de la Société de Gestion, qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Le Siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion. »

**Modification de l'article 5 des statuts « Durée »****18<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 5 des statuts « Durée » comme suit :

**Ancienne rédaction :****Article 5 – Durée**

« La durée de la Société est fixée à cinquante années à compter de sa constitution, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévue aux présents statuts. »

**Nouvelle rédaction :****Article 5 – Durée**

« La durée de la Société est fixée à cinquante (50) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux présents statuts. »

**Suppression de l'article 6 des statuts « Apports »****19<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 6 des statuts « Apports ».

**Modification de l'article 7 des statuts « Capital social »****20<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 7 des statuts « Capital social » comme suit :

**Ancienne rédaction :****Article 7 – Capital social**

« Le montant du capital social statuaire est fixé à 145 350 000 € soit 950 000 parts de 153 € de nominal par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2020.

Au 31 décembre 2021, le capital social s'élève à 114 120 558 € divisé en 745 886 parts sociales. Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts. »

**Nouvelle rédaction :****Article 6 – Capital social**

«

**1. Capital social minimum**

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

**2. Capital social maximum statuaire**

Le montant du capital social maximum statuaire autorisé a été fixé à cent quarante-cinq millions trois cent cinquante mille (145 350 000) euros divisé en neuf cent cinquante mille (950 000) parts sociales de cinquante-trois (153) euros de valeur nominale.

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statuaire.

Le montant du capital social maximum pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

**3. Capital social effectif**

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

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statuaire.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours de la période précédente.

Au 31 décembre 2024, le capital social effectif s'élevait à cent quatorze millions sept cent trente-six mille neuf cent quatre-vingt-quinze (114 736 995) d'euros divisé en sept cent quarante-neuf mille soixante-huit (749 068) parts sociales de cent cinquante-trois (153) euros de valeur nominale.

Les parts ont été intégralement libérées. »



**Modification de l'article 8 des statuts « Variabilité du capital »****21<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 8 des statuts « Variabilité du capital » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

Article 8 – Variabilité du capital

« Le capital effectif de la Société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés, dans les limites des dispositions visées à l'article L 231 -1 du Code de Commerce et à l'alinéa B de l'article 9 ci-dessous. »

**Nouvelle rédaction :**

Article 7 – Variabilité du capital - Retrait des associés

«

**1. Fonctionnement de la variabilité**

Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux présents statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence de diminuer le capital de sorte qu'il devienne inférieur à la plus élevée des limites suivantes :

- 10 % (dix pour cent) du capital social maximum statuaire ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- 760 000 euros (capital social minimum d'une SCPI).

Cette faculté de retrait est limitée par les dispositions suivantes : le capital social de la Société ne pourra pas diminuer de manière automatique du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante sauf création et dotation du fonds de remboursement prévu par l'article 422-231 du Règlement Général de l'AMF à la suite à une décision prise lors d'une Assemblée Générale Ordinaire.

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

En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à tout moment, être réduit par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, sans qu'il puisse, toutefois, être ramené à un montant inférieur à sept cent soixante mille euros (760 000) euros.

**2. Retrait des associés****2.1. Modalités de retrait**

Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois.

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 12, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par courrier recommandé ou par tout autre moyen avec accusé de réception. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite des souscriptions existantes.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins dix pour cent (10 %) des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

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

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale.

**2.2. Prix de retrait**

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'AMF.

### **3. Fonds de remboursement**

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

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'Assemblée Générale.

Les modalités de fonctionnement et son montant effectif sont arrêtés par la Société de Gestion. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement fait l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'AMF. »

### **Suppression de l'article 9 des statuts « Augmentation et réduction du capital »**

#### **22<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 9 des statuts « Augmentation et réduction du capital ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées à l'article 7 intitulé « Variabilité du capital – retrait des associés ».

### **Suppression de l'article 13 des statuts « Retrait d'un associé par réduction du capital »**

#### **23<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 13 des statuts « Retrait des associé par réduction du capital ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées à l'article 7 intitulé « Variabilité du capital – retrait des associés ».

### **Création de l'article 8 des statuts « Augmentation du capital social effectif »**

#### **24<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de d'ajouter un article 8 des statuts « Augmentation du capital social effectif » comme suit :

#### **Nouvel article :**

Article 8 – Augmentation du capital social effectif  
«

#### **1. Pouvoirs de la Société de Gestion**

La Société de Gestion a tous pouvoirs :

- Pour augmenter le capital dans la limite du capital social maximum statutaire,
- Fixer les modalités de souscription des parts et de retrait, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération,
- Limiter ou suspendre la collecte après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, etc.), dès lors qu'elle constate que les demandes de souscriptions de parts nouvelles sont sensiblement supérieures à la capacité d'investissement de la Société,
- Et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

#### **2. Libération des parts**

Les parts sont libérées intégralement, lors de la souscription, de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

#### **3. Date d'entrée en jouissance**

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

#### **4. Minimum de souscription**

La Société de Gestion fixe le nombre minimum de parts à souscrire par tout nouvel associé. Ce nombre sera précisé dans la note d'information et sur le bulletin de souscription.

## 5. Prix de souscription

Le prix de souscription se décompose comme suit :

- du nominal de la part,
- de la prime d'émission.

Le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à dix pour cent (10 %) doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF sans délai.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

## 6. Prime d'émission

La prime d'émission est notamment, destinée :

- A couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers notamment d'impôts d'enregistrement ou TVA non récupérable des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- A maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission ;
- A assurer l'égalité entre les associés. »

### Modification de l'article 10 des statuts « Parts sociales »

#### 25<sup>ème</sup> Résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 10 des statuts « Parts sociales » comme suit :

#### Ancienne rédaction :

Article 10 – Parts sociales

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

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leur seront adressées.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-propriétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires. »

#### Nouvelle rédaction :

Article 9 – Droits attachés aux parts sociales

« Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales ou décisions collectives des associés.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé dans la Société résulteront des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transferts de parts régulièrement consenties.

Sur décision de la Société de Gestion, la souscription de parts pourra être fractionnée.

Les parts sociales de la Société pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. »

### Modification de l'article 11 des statuts « Droits et obligations des associés »

#### 26<sup>ème</sup> Résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 11 des statuts « Droits et obligations des associés » comme suit :

**Ancienne rédaction :****Article 11 – Droits et obligations des associés**

« 1- Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale.

Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelque main qu'elles passent, sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-après.

Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale.

2- La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société Civile a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Toutefois, dans leurs apports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la Société que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement. »

**Nouvelle rédaction :****Article 10 – Obligations attachées aux parts sociales**

« 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. 214-89 du Code monétaire et financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

**Création de l'article 11 des statuts « Indivisibilité des parts sociales »****27<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de d'ajouter un article 11 des statuts « Indivisibilité des parts sociales » comme suit :

**Nouvel article :****Article 11 – 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 indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives à ces Assemblées leur seront adressées.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-propriétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires. »

**Modification de l'article 13 des statuts « Cession de parts »****28<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 13 des statuts « Cession de parts » comme suit :

**Ancienne rédaction :****Article 13 – Cession de parts**

«

**1. Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion**

Toute cession de parts sociales s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant, ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre tenu à cet effet par la Société.

L'inscription sur le registre des transferts rend la transmission de la part opposable à la Société.

Toute transaction effectuée directement entre associés ou entre associés et tiers est considérée comme une cession directe.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés. En vue de conserver à la Société son caractère d'association de personnes, elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec le consentement de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit adresser à la Société de Gestion sous pli recommandé avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant les noms, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande.

Si la Société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenu, dans le délai d'un mois, de sa décision implicite ou explicite du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1868, alinéa 5, du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

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

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil.

## **2. Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion**

Conformément aux dispositions de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des associés tenu au siège de la société.

Les ordres doivent être adressés à la société de gestion, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Conformément aux dispositions de l'article R422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze mois, celle-ci pouvant être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre, sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente, et notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il est exécuté.

Toute transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

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

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

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

Il en est de même quand les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises.

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

## **3. Entrée en jouissance des parts**

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

## **4. Nantissement**

La constitution d'un nantissement sur des parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

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

## **5. Transmission par décès**

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un associé, et continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.

L'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle, d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés.

En cas de décès, les héritiers, ayants droits et conjoint doivent justifier de leurs qualités, 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 sociales de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités. »

### **Nouvelle rédaction :**

#### **Article 12 – Transmission des parts sociales**

«

##### **1. Transmission entre vifs**

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

Les transmissions entre vifs s'opèrent, sous réserve des modalités mentionnées, de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (cession directe).

En outre, il est précisé que les parts sont librement cessibles entre associés. Cependant, 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 sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée ou tout autre moyen avec accusé de réception, accompagné d'un justificatif :

- En cas de cession de gré-à-gré, du formulaire CERFA 2759 validé par l'Administration
- En cas de donation à titre gratuit, du formulaire CERFA 2735 validé par l'Administration ou d'un acte notarié de donation au sens de l'article 931 du Code civil.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée ou du courrier électronique et du justificatif, la Société de Gestion notifie sa décision au cédant et au cessionnaire par courrier simple ou électronique. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agréé pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai de deux (2) mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du code Civil. Si, à l'expiration du délai de deux (2) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

##### **2. Transmission par décès**

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

En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité, dans les trois (3) 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 sociales de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

##### **3. Restriction liée au statut d'US Person**

Dans l'hypothèse où la transmission de parts intervenant dans le cadre d'une succession, d'une donation ou d'une cession de gré-à-gré, aurait pour effet leur transmission à une US Person, la Société de Gestion notifiera l'US Person de l'aliénation des parts par la cession ou, à défaut, le retrait dans les conditions décrites dans les présents statuts en contrepartie du versement du prix à l'US Person. A défaut d'ordre d'aliénation émis par l'US Person, la Société de Gestion pourra automatiquement procéder au retrait. »

**Création de l'article 13 des statuts « Incapacité »****29<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de d'ajouter un article 13 des statuts « Incapacité » comme suit :

**Nouvel article :****Article 13 – Incapacité**

« La Société ne sera pas dissoute par l'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres et, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les associés.

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

**Création de l'article 14 des statuts « Nantissement »****30<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de d'ajouter un article 14 des statuts « Nantissement » comme suit :

**Nouvel article :****Article 14 – Nantissement**

« 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 dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

Si la Société 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.

Les cessions ne peuvent être réalisées sur des parts nanties qu'après réception par la Société de Gestion de la mainlevée du nantissement. »

**Création de l'article 15 des statuts « Responsabilité civile de la Société »****31<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de d'ajouter un article 15 des statuts « Responsabilité civile de la Société » comme suit :

**Nouvel article :****Article 15 – Responsabilité civile de la Société**

« La Société souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire. »

**Modification de l'article 14 des statuts « Société de Gestion »****32<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 14 des statuts « Société de gestion » comme suit :

**Ancienne rédaction :****Article 14 – Société de Gestion**

« La Société est administrée par une Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. La durée des fonctions est d'un an, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux Assemblées Générales annuelles consécutives.

La Société de Gestion est rééligible. Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de dissolution, ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, ou de liquidation judiciaire, de révocation, ou de démission, ou de retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans ces cas, une nouvelle Société de Gestion sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion dont les fonctions prennent fin.

Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle Société de Gestion.

Au cas, où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par un gérant nommé en Assemblée Générale, dans les conditions prévues par les Assemblées Générales Ordinaires : cette Assemblée sera convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance afin de pourvoir à son remplacement »

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **Article 16 – Société de Gestion**

« Conformément à l'article L. 214-98 du Code monétaire et financier, la gérance de la Société est assurée par une société de gestion mentionnée à l'article L. 532-9 du Code monétaire et financier, (« la Société de Gestion »), qui doit être agréée par l'AMF.

La durée des fonctions est d'un (1) an, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux Assemblées Générales annuelles consécutives. La Société de Gestion est rééligible.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de dissolution, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'AMF.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides soit par le Conseil de Surveillance soit par la Société de Gestion dont les fonctions prennent fin. Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle Société de Gestion.

Cette nouvelle société de gestion devra être agréée par l'AMF. »

#### **Modification de l'article 16 des statuts « Attributions et pouvoirs »**

##### **33<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 16 des statuts « Attributions et pouvoirs » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **Article 16 – Attributions et pouvoirs**

« La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

La Société de Gestion pourra contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale, qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L 214-115 du Code Monétaire et Financier.

Sous cette réserve, elle dispose, à l'effet de réaliser l'objet social, des pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs.

- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute Administration, dans toutes circonstances et par tous règlements quelconques.
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectue les approvisionnements de toutes sortes.
- Elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux sous-locations, le tout pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables.
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité.
- Elle peut faire tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.
- Elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise.
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations.
- Elle touche toutes sommes dues à la Société et paie celle qu'elle doit.
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société.
- Elle élit domicile partout où besoin sera.
- Elle fait ouvrir au nom de la Société tous comptes chèques postaux et auprès de toutes banques françaises ou étrangères, tous comptes de dépôts, comptes courants et comptes d'avances sur titres et crée tous chèques, virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes.
- Elle souscrit, endosse, accepte et acquitte si nécessaire, tous effets de commerce nécessités par l'activité sociale.
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, en vois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste.
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées, saisies, oppositions et autres droits, avec ou sans constatation de paiement, consent toutes antériorités.



- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête leur ordre du jour.
- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions. Elle réalise toutes acquisitions immobilières, consent toutes promesses de vente dans le cadre des décisions prises par le Conseil de Surveillance en application des dispositions de l'article 21 ci-dessous.
- Elle prend tous immeubles en location, consent et résilie tous baux.
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

L'Assemblée Générale sera informée et prendra acte de tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société. »

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **Article 17 – Attributions et pouvoirs**

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

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

- 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 prépare et réalise les augmentations de capital ;
- Elle recherche et agréé tous nouveaux associés ;
- Elle veille à la bonne réalisation des investissements dans le cadre de l'objet de la Société, signe les actes d'achat, oblige la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, paye le prix, fait procéder à toutes formalités de publicité foncière, et généralement, fait le nécessaire ;
- Elle cède et échange tous immeubles ou droits immobiliers de la Société aux prix et conditions qu'elle juge convenables ;
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, à toute personne physique ou morale, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;
- Elle consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- Elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant ;
- Elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux ;
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procède à la gestion de la trésorerie de la Société ;
- Elle perçoit pour le compte de la Société tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées ;
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire ;
- Elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société ;
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles ;
- Elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;
- Elle élit domicile partout où besoin sera ;
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toute proposition à faire et arrête les ordres du jour ;
- Elle arrête chaque année, ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société ;
- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions ;
- Elle représente la Société aux assemblées générales et au sein des organes de gestion et d'administration des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites assemblées générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la Société au sein des sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation ;
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

L'Assemblée Générale sera informée et prendra acte de tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

La Société de Gestion ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société. La Société de Gestion pourra au nom de la Société contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale doit être compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties dans le cadre de la mise en place de contrats afférents à son activité. »

#### **Suppression de l'article 15 des statuts « Attribution de la Société de gestion »**

##### **34<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 15 des statuts « Attributions de la Société de Gestion ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées à l'article 17 intitulé « Attributions et pouvoirs ».

#### **Création de l'article 18 des statuts « Délégation de pouvoirs »**

##### **35<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de d'ajouter un article 18 des statuts « Délégation de pouvoirs » comme suit :

##### **Nouvel article :**

##### **Article 18 – Délégation de pouvoirs**

« Dans la limite des textes régissant son activité, et après accord de l'AMF, la Société de Gestion peut déléguer sous sa responsabilité, à d'autres sociétés de gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'AMF prévue par la loi.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, qui peut la déléguer conformément aux dispositions des textes en vigueur. »

#### **Modification de l'article 17 des statuts « Rémunération de la Société de gestion »**

##### **36<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 17 des statuts « Rémunération de la Société de gestion » comme suit :

##### **Ancienne rédaction :**

##### **Article 17 – Rémunération de la Société de gestion**

«

##### **1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion**

La Société de Gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices ainsi que les frais de publicité, d'impression des documentations, de convocation aux Assemblées Générales.

Par contre, la Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, et éventuellement le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte et de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, les honoraires de l'expert immobilier et du dépositaire, les frais d'expertises et de contentieux, les assurances, les frais d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles, les impôts, consommations d'eau et d'électricité, et en général toutes les charges afférentes.

##### **2. Honoraires de gestion**

La Société de Gestion percevra une rémunération forfaitaire de 6 % HT (à majorer du taux de la TVA en vigueur) sur les recettes locatives brutes HT et les produits financiers de la Société pour en assurer la gestion.

Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société.

### 3. Honoraires de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription comportant deux parties :

#### 3.1. Honoraires de souscription :

Il sera versé par la SCPI à la Société de Gestion une commission de souscription de 6 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur), destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux, calculée sur le prix de souscription prime d'émission incluse, et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 250 000 €.

#### 3.2. Honoraires d'investissement :

Il sera versé par la SCPI à la Société de Gestion une commission d'investissement de 3 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) des investissements hors droits et hors taxes réalisés, destinée à couvrir les frais de recherche, d'études et de réalisation de ces investissements. Elle sera prélevée sur la prime d'émission.

### 4. Honoraires sur réalisation de parts sociales (cessions ou mutations à titre gratuit)

Lors des cessions, pour lesquelles il faut prévoir un droit d'enregistrement de 5 %, ou des retraits, une commission de 15,24 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) lui sera versée, quel que soit le nombre de parts concernées, pour frais de dossier.

La Société de Gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires s'élevant à 77 € HT (à majorer du taux de la TVA en vigueur) lors de l'ouverture des dossiers de succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision....

Ces honoraires sont à la charge de l'ayant droit sans pour autant que ce dernier ait à payer plus que le prix de souscription du moment.

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

Conformément à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, toute autre rémunération devra faire l'objet d'une approbation en Assemblée Générale. »

#### Nouvelle rédaction :

#### Article 19 – Rémunération de la Société de Gestion

« Les commissions incluent les éventuelles rétrocessions versées à des intermédiaires de la distribution de la Société. Ces rétrocessions sont généralement calculées comme un pourcentage des dites commissions. La Société de Gestion a mis en place un dispositif afin de s'assurer du respect du principe de traitement équitable des porteurs. Il est rappelé que les rétrocessions versées à des intermédiaires pour la commercialisation de la Société ne sont pas considérées comme des traitements préférentiels.

### 1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux et assure par son personnel la bonne administration de la Société à la perception des recettes, et la répartition des bénéfices.

La Société supporte et paye tous les autres frais sans exception, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les frais d'agents immobiliers, d'audit, conseils juridiques, etc. ;
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles ;
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles ;
- les frais liés à la stratégie extra-financière de la Société et des immeubles ;
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- les frais de convocation, de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance, ainsi que l'information aux associés et les frais liés aux formalités légales ;
- les frais d'établissement des déclarations fiscales ;
- les frais et la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- les frais des commissaires aux comptes ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- les frais de depositaire ;
- les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés ;
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles.

### 2. Commission de souscription

Pour toute souscription d'un montant inférieur à deux cent cinquante mille (250 000) euros, la Société de Gestion perçoit une commission de souscription de 6 % HT (hors taxes, à majorer du taux de TVA en vigueur) appliquée sur le prix de souscription.

Pour toute souscription égale ou supérieure à ce seuil, aucune commission de souscription n'est perçue par la Société de Gestion.

### 3. Commission d'investissement

La Société de Gestion percevra, en rémunération de la recherche, des études et de la réalisation des investissements, une commission d'investissement de 3 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) du montant des investissements hors droits et hors taxes réalisés.

Cette commission sera prélevée sur la prime d'émission.

### 4. Commission de cession de parts

En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision, etc.), de s frais de transfert d'un montant de soixante-dix-sept (77) euros HT (à majorer de la TVA en vigueur) par transfert. Ces frais sont à la charge de l'ayant droit sans pour autant que ce dernier ait à payer plus que le prix de souscription du moment.

### 5. Commission de gestion

La Société de Gestion est chargée de l'administration de la Société, de la tenue du registre des associés, ainsi que de la distribution des revenus. Pour ce service, elle perçoit une commission de gestion fixée à 6 % HT (à majorer de la TVA en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

### 6. Versement

Selon l'article 19 des statuts, la Société de Gestion peut verser directement tout ou partie des commissions mentionnées ci-dessus à un mandataire qui aurait reçu, sous sa responsabilité et conformément aux réglementations en vigueur, les pouvoirs nécessaires pour réaliser un ou plusieurs objectifs spécifiques, à condition que ces objectifs ne dépassent pas les limites qui lui ont été attribuées.

## Modification de l'article 18 des statuts « Convention entre la société et la Société de gestion »

### 37<sup>ème</sup> Résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 18 des statuts « Convention entre la société et la Société de gestion » comme suit :

#### Ancienne rédaction :

Article 18 – Convention entre la société et la Société de gestion

« Toute convention intervenant entre la Société d'une part, et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée.

La Société fera évaluer par un expert indépendant, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion.

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

#### Nouvelle rédaction :

Article 20 – Conventions réglementées

« Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés. »

## Création de l'article 21 des statuts « Conseil de Surveillance »

### 38<sup>ème</sup> Résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de d'ajouter un article 21 des statuts « Conseil de Surveillance » comme suit :

#### Nouvel article :

Article 21 – Conseil de Surveillance

«

#### 1. Mission

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et contrôle ses actes.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun, et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la Société de Gestion.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Conformément aux stipulations de l'article 19, les modifications à la convention déterminant les conditions de la rémunération de la Société de Gestion sont soumises à l'accord préalable du Conseil de Surveillance.

## **2. Nomination**

Le Conseil de Surveillance est composé de huit (8) associés au moins et de douze (12) au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans rééligibles, conformément à l'article 422-200 du règlement général de l'AMF.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée par la Société de Gestion, la liste des candidats étant présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Etant précisé que seront élus les candidats ayant obtenus la majorité des voix sous réserve que le Conseil de Surveillance soit composé de sept (7) associés.

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance est inférieur au nombre ci-dessus fixé, le Conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la prochaine Assemblée Générale.

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

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'Assemblée Générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

## **3. Organisation — réunions et délibérations**

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. 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 à 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'un courriel, ou donner, même sous cette 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 et votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

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

La justification 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 la Société de Gestion.

## **4. Consultation par correspondance**

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également être consultés par correspondance à l'initiative du Président ou de la Société de Gestion.

A cet effet, le Président ou la Société de Gestion selon le cas, adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance, l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance font parvenir par écrit leur vote ou avis au Président. Ceux qui n'auraient pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance.

## **5. Rémunération**

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, une somme annuelle fixée à titre de jetons de présence, dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale.

## **6. Responsabilité**

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société 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 les documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Le Conseil de Surveillance émet un avis consultatif auprès de la Société de Gestion pour toute acquisition immobilière.

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. »

### **Suppression de l'article 19 des statuts « Nomination du Conseil »**

#### **39<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 19 des statuts « Nomination du Conseil ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 21 intitulé « Conseil de Surveillance ».

### **Suppression de l'article 20 des statuts « Réunions et délibérations du Conseil »**

#### **40<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 20 des statuts « Réunions et délibérations du Conseil ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 21 intitulé « Conseil de Surveillance ».

### **Suppression de l'article 21 des statuts « Pouvoirs du Conseil de Surveillance »**

#### **41<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 21 des statuts « Pouvoirs du Conseil de Surveillance ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 21 intitulé « Conseil de Surveillance ».

### **Modification de l'article 22 des statuts « Commissaires aux comptes »**

#### **42<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 22 des statuts « Commissaires aux comptes » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

Article 22 – Commissaires aux comptes

« Conformément aux dispositions de l'article L 214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du Code du Commerce. »

#### **Nouvelle rédaction :**

Article 22 – Commissaires aux comptes

« Conformément aux dispositions de l'article L. 214-110 du Code monétaire et financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six (6) exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième (6<sup>ème</sup>) exercice.

Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les associés. À cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.»

### **Modification de l'article 23 des statuts « Expert immobilier »**

#### **43<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 23 des statuts « Expert immobilier » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **Article 23 – Expert immobilier**

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

Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers et l'avis du conseil de surveillance.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans.»

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **Article 23 – Expert immobilier**

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'AMF. »

### **Modification de l'article 24 des statuts « Dépositaire »**

#### **44<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 24 des statuts « Dépositaire » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **Article 24 – Dépositaire**

« La société de gestion désignera un dépositaire pour la société, en application des dispositions de l'article L 214 -24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sa mission est fixée à l'article L 214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

En application des dispositions de l'article L 214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du dépositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité .»

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **Article 24 – Dépositaire**

« La Société de Gestion désignera un dépositaire pour la Société, en application des dispositions de l'article L. 214 -24-4 et suivants du Code monétaire et financier, ce dépositaire devant être agréé par l'AMF.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par l'article L. 214 -24-10 et suivants du Code monétaire et financier.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société et des associés dans les conditions fixées par l'article L. 214 -24-10 et suivants du Code monétaire et financier. »

**Modification de l'article 26 des statuts « Assemblées Générales »****45<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 26 des statuts « Assemblées Générales » comme suit :

**Ancienne rédaction :****Article 26 – Assemblées Générales**

«

**1. Convocation**

Les assemblées d'associés sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance, le commissaire aux comptes, un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, et par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par un avis de convocation au BALO et par lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R 214-138 du code monétaire et financier et notamment l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

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

**2. Ordre du jour**

L'ordre du jour de l'Assemblée, indiqué dans la lettre de convocation, est arrêté par l'auteur de la convocation. 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.

Pour permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera les dispositions de l'article R 214-138II du code monétaire et financier.

**3. Participation aux décisions**

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

**4. Représentation**

Chaque associé peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

**5. Réunion de l'Assemblée**

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion, ou, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée. Elle est présidée par l'auteur ou l'un des auteurs de la convocation, quand elle est convoquée par le Commissaire aux comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.

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

**6. Feuille de présence**

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R 214-145 du code monétaire et financier et à laquelle sont annexés les pouvoirs et un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet. »



**Nouvelle rédaction :****Article 25 – 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.

L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an, dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux modalités indiquées par l'avis de convocation pour l'approbation des comptes.

Elle peut se tenir au siège social, en tout autre lieu de la région Île-de-France ou, pour tout ou partie, par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.

**Les Assemblées sont qualifiées d'Assemblées Générales Ordinaires :**

Elle délibère notamment sur les points suivants :

- L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport 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 approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices ;
- Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance ;
- Les Commissaires aux Comptes ainsi que l'expert immobilier ;
- Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 16 des statuts ;
- Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;
- Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants ;
- Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

**Les Assemblées sont qualifiées d'Assemblées Générales Extraordinaire :**

Elle délibère notamment sur les points suivants :

- L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société ;
- Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public ;
- L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

**1. Convocations**

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (ci-après « BALO ») et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés ou par courrier électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté ou par tout moyen offert par la réglementation. L'avis et la lettre de convocation mentionnent toutes les dispositions indiquées au R. 214-138 I du Code monétaire et financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

A défaut, elles peuvent être convoquées par :

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

**2. Délai de convocation**

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze (15) jours.

**3. Ordre du jour**

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

Conformément aux dispositions du R. 214-144 du Code monétaire et financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

- Le rapport de la Société de Gestion ;
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- La ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration ;

- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

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

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

Un ou plusieurs associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R. 214-138 II du Code monétaire et financier et en respectant les prescriptions stipulées dudit article.

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.

#### **4. Tenue des assemblées – représentation – vote par correspondance**

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

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

Chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- Les noms, prénoms usuels et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire.
- Les noms, prénoms usuels et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé qui en fait la demande à la Société de Gestion peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L. 214-105 et les articles R. 214-141 à R. 214-143 du Code monétaire et financier. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

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

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. Et y sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. A 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 formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

#### **5. Délibération**

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, y compris par voie électronique. Conformément à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

#### **6. Consultation écrite**

En dehors des cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle juge nécessaire, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire parvenir par écrit leur vote à ladite Société de Gestion.

Les décisions collectives prises par consultation écrite sont adoptées à la majorité des voix exprimées, sans condition de quorum.

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

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

## **7. Procès-verbaux**

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et coté et paraphé soit par un Juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou un Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais.  
Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuille est interdite.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par un membre de la Société de Gestion ou du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

## **8. Disposition commune relative à la télécommunication électronique**

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-137 du Code monétaire et financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt (20) jours avant la date de la prochaine Assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'Assemblée Générale. »

### **Suppression de l'article 25 des statuts « Décisions collectives »**

#### **46<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 25 des statuts « Décisions collectives ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées Générales ».

### **Suppression de l'article 27 des statuts « Pouvoirs des Assemblées Générales »**

#### **47<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 27 des statuts « Pouvoirs des Assemblées Générales ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées Générales ».

### **Suppression de l'article 28 des statuts « Consultations écrites »**

#### **48<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 28 des statuts « Consultations écrites ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées Générales ».

### **Suppression de l'article 29 des statuts « Procès-verbaux »**

#### **49<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 29 des statuts « Procès-verbaux ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées Générales ».

### **Suppression de l'article 30 des statuts « Information des associés »**

#### **50<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 30 des statuts « Information des associés ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées Générales ».

### **Modification de l'article 31 des statuts « Année sociale »**

#### **51<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 31 des statuts « Année sociale » comme suit :

**Ancienne rédaction :****Article 31 – Année sociale**

« L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social a commencé le jour de la constitution de la Société et s'est terminé le 31 décembre 1989. »

**Nouvelle rédaction :****Article 26 – Exercice social**

« L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

La Société de Gestion établit, chaque année au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale annuelle. »

**Modification de l'article 32 des statuts « Inventaire et comptes sociaux »****52<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 32 des statuts « Inventaire et comptes sociaux » comme suit :

**Ancienne rédaction :****Article 32 – Inventaire et comptes sociaux**

« Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales. Il est notamment dressé à la fin de chaque exercice social, par les soins de la Société de Gestion, un inventaire général de l'actif et du passif existant à cette date, un compte de résultat, un bilan et des annexes.

La Société de Gestion établit, en outre, un rapport de gestion exposant la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Les comptes et le bilan sont établis chaque année, selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

En cas de proposition de modification, l'Assemblée Générale, au vu des comptes établis selon les formes et les méthodes tant anciennes que nouvelles et sur le rapport de la Société de Gestion, se prononce sur les modifications proposées.

L'amortissement du patrimoine immobilier locatif pourra se faire sur la constatation de dépréciation effective résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.

Les amortissements des frais d'acquisition du patrimoine immobilier, les amortissements des frais d'augmentation de capital et éventuellement les amortissements du patrimoine immobilier pourront être prélevés sur la prime d'émission.

Ces prélèvements seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des associés.

La Société de Gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice. »

**Nouvelle rédaction :****Article 27 – Inventaire et comptes sociaux**

« Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel au public.

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion établit un inventaire ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

La Société de Gestion établit en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

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

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

La valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sont également arrêtées par la Société de Gestion à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

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

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

### **Modification de l'article 34 des statuts « Répartition des bénéfices »**

#### **53<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 34 des statuts « Répartition des bénéfices » comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

##### **Article 34 – Répartition des bénéfices**

« L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Le total des bénéfices distribuables et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux, constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercice clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :

- lorsque la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;
- ou, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le Commissaire aux comptes fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

En présence de titres démembrés, le bénéfice social courant correspondant aux bénéfices courants et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra à l'usufruitier ; le bénéfice exceptionnel correspondant aux seules cessions ; d'éléments d'actifs immobilisés reviendra au nu-propiétaire.

- La Société et la Société de Gestion seront valablement libérées du paiement des dividendes par leur versement : à l'usufruitier en cas de versement du bénéfice social courant, à charge pour lui d'en verser tout ou partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire conclue entre eux ;
- au nu-propiétaire en cas de versement du bénéfice exceptionnel à charge pour lui d'en reverser tout ou partie à l'usufruitier en cas de convention contraire conclue entre eux ; ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit. »

#### **Nouvelle rédaction :**

##### **Article 28 – Répartition des résultats**

« Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué, s'il y a lieu, des pertes antérieures et augmenté, s'il y a lieu, des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels ou mensuels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu de la date d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

En présence de titres démembrés, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

La Société et la Société de Gestion seront valablement libérées du paiement des dividendes (bénéfice social courant et exceptionnel) par leur versement à l'usufruitier à charge pour lui d'en verser tout ou partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire conclue entre eux. Ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit. »

**Suppression de l'article 33 des statuts « Détermination des bénéfices »****54<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 33 des statuts « Détermination des bénéfices ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées à l'article 28 intitulé « Répartition des résultats ».

**Création de l'article 29 des statuts « Dissolution »****55<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 29 des statuts « Dissolution » comme suit :

**Nouvel article :****Article 29 – Dissolution**

« Un (1) 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 durée de la Société doit être prorogée ou non.

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

En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire. »

**Création de l'article 30 des statuts « Liquidation »****56<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 30 des statuts « Liquidation » comme suit :

**Nouvel article :****Article 30 – Liquidation**

« Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs, nommés par elle.

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

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

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

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

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

**Création de l'article 31 des statuts « Contestations »****57<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 31 des statuts « Contestations » comme suit :

**Nouvel article :****Article 31 – Contestations**

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

**Création de l'article 32 des statuts « Election de domicile »****58<sup>ème</sup> Résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 32 des statuts « Election de domicile » comme suit :

**Nouvel article :**

Article 32 – Election de domicile

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

**Pouvoirs****59<sup>ème</sup> résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous les pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

\*\*\*\*\*

A défaut de quorum à cette Assemblée, les associés seront réunis sur deuxième convocation le vendredi 6 juin 2025 à 15h00, dans les mêmes conditions, sur le même ordre du jour.