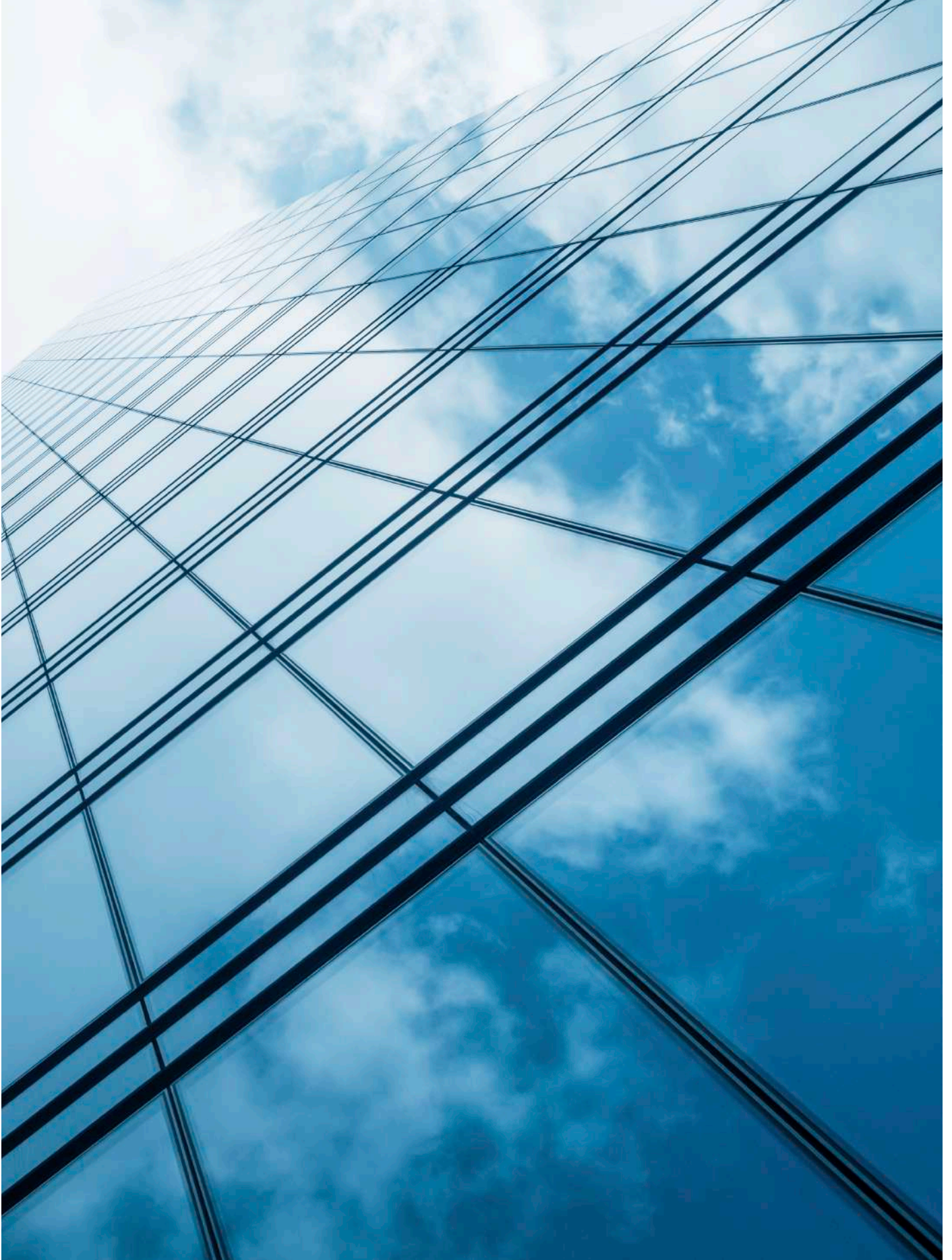


SCPI Elialys





STATUTS

TITRE 1 - FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE SOCIAL – DURÉE

Article 1 – Forme

La société est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) relevant du CMF (Livre II – Titre I – Chapitre IV), constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce.

La société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants et L.214-86 et suivants du CMF fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public de leurs parts sociales, les articles L.214-98, D.214-32 et suivants et R.214-130 et suivants du CMF, et par tous les textes subséquents et ses statuts.

Article 2 – Objet

La SCPI Elialys est une SCPI de type « classique », dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs de bureaux et de commerces et d'autres types d'actifs (résidentiel, logistique, hôtels...). Les actifs sont situés essentiellement en France, Espagne, Italie Portugal et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe.

Conformément à l'article L. 214-114 du CMF, la SCPI Elialys a pour objet l'acquisition directe et/ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location.

Les immeubles éligibles à l'actif de la société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du CMF.

La mutualisation des risques locatifs de la SCPI sera recherchée au travers de la diversité des locataires et de leurs secteurs d'activité.

Les investissements cibles seront acquis en état, productifs de revenus potentiels immédiats.

La SCPI Elialys pourra, de manière occasionnelle et dans le but de financer une partie des investissements, avoir recours à l'emprunt dans la limite de 40 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI. En toutes circonstances, conformément aux dispositions du RGAMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du CMF.

La société peut également détenir des titres de SCI, SCPI et d'OPCI qu'ils soient destinés à des investisseurs non professionnels ou professionnels, ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme (Article L.214-115, I, 3° du CMF). Ces participations pourront représenter 100 % de la valeur vénale de son patrimoine, et ce sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du CMF.

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à



l'utilisation des immeubles.

Article 3 – Dénomination

La société a pour dénomination Elialys.

Cette dénomination, qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile de Placement Immobilier à capital variable » ou « SCPI à capital variable ».

Article 4 – Siège Social

Le siège social est fixé à Paris (75008), 52 rue de Bassano.

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

Article 5 – Durée

Sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts, la durée de la société est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés.

TITRE 2 - CAPITAL SOCIAL - PARTS

Article 6 – Capital social de constitution

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et entièrement libérés, est fixé à la somme de sept cent soixante et un mille six cents euros (761 600 €).

Il est divisé en 952 parts nominatives.

Lors de la constitution de la société, les associés fondateurs ont souscrit un minimum de vingt (20) parts sociales chacun.

Monsieur Xavier ANDRE, demeurant à TALENCE (33400) 5 avenue Paul Lapie, né le 30/05/1978 à EVREUX (27), docteur vétérinaire ;

Madame Anne BARRAND-D'HUMIERES, demeurant à NEUILLY SUR SEINE (92200) 2 villa Sainte Foy, née le 17/07/1953 à VERDUN (55), consultante ressources humaines ;

Mme Michèle BATTAGLIA, demeurant à MONCLARD D'ARMAGNAC (32150) 357 Saint Urbain, née le 31/07/1943 à TUNIS (TUNISIE), retraitée ;

Mme Florence BEDET, demeurant à PARIS (75008) 50 avenue Marceau, née le 04/12/1974 à BESANCON (25), directrice commerciale ;

Mme Muriel BIEGEL, demeurant à VILLENEUVE LES MAGUELONE (34750) 45 ter Chemin Carrière Pélerine, née le 11/11/1970 à MONTPELLIER (34), agent de sécurité ;

M. Eric CANON, demeurant à GOXWILLER (67210) 18 rue des Aulnes, né le 12/03/1968 à BOURGES (18), directeur de travaux ;



M. Alain COGNARD, demeurant à ANTONY (92160) 3 rue du Clos Joli, né le 15/06/1953 à BOULOGNE BILANCOURT (92), professeur ;

Mme Agnes CORTINOVIS, demeurant à MOERNACH (68480) 44 rue du chêne, née le 19/08/1976 à MULHOUSE (68), laborantine ;

GILBERT LADREYT AVOCAT, société d'exercice libéral à responsabilité limitée immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 801 359 985, sise 9 rue boissy d'anglas à PARIS (75008), représentée par M. Gilbert LADREYT en qualité de gérant, demeurant à PARIS (75007) 11 rue de Solférino, né le 29/08/1958 à TREVES (30) ;

M. Thierry GONTARD, demeurant à CHAVILLE (92370) 6 rue Joseph Rennucci, né le 10/11/1962 à LYON (69), avocat ;

Mme Catherine HATSTATT, demeurant à MUESPACH (68640) 1 rue du château d'eau, née le 23/11/1965 à BITCHE (57), exploitant agricole ;

M. Bruno HENRI, demeurant à PARIS (75006) 11 rue vavin, né le 26/07/1964 à PARIS (75), directeur financier ;

Mme Fanny HERVE, demeurant à SEVRES (92310) 20 B rue brancas, née le 30/09/1964 à PARIS (75), consultante ;

Mme Béatrice LACROIX, demeurant à DARDILLY (69570) 21 allée du vallon, née le 21/01/1937 à SAINT ETIENNE (42), retraitée ;

Mme Marie-Laure LAVENIER, demeurant à TOULOUSE (31200) 4 rue pierrette louin, née le 25/03/1959 à Sainte foy la grande (33), formatrice ;

M. Guénolé LE DANTEC, demeurant à FECAMP (76400) 244 chemin Martin duval, né le 13/10/1955 à DIEPPE (76), retraité ;

M2L CAPITAL, société à responsabilité limitée immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 505 191 114, sise 52 rue de bassano à PARIS (75008), représentée par M. David GIRAUD en qualité de gérant, demeurant à Luxembourg (Luxembourg) 28 montée du grund, né le 29/05/1967 à MARSEILLE (13) ;

Mme Sylvie METZ, demeurant à RUEIL MALMAISON (92500) 14 avenue Mary, née le 13/04/1963 à DIJON (21), haut fonctionnaire ;

M. Nicolas MEUNIER, demeurant à ROCHE (38090) 278 chemin des bersoudières, né le 01/12/1965 à LYON (69), chef d'entreprise ;

M. Patrice OLIVERA, demeurant à BALMA (31130) 52 rue du jeu de paume, né le 23/10/1957 à TOULOUSE (31), retraité ;

M. Olivier PERRIN, demeurant à LYON (69008) 6 rue de l'éternité, né le 15/06/1984 à GERARDMER (88), ingénieur BTP ;

M. Maxime RAISON, demeurant à REYNIEUX (01600) 260 chemin des minimes, né le 29/04/1988 à CAEN (14), sans profession ;

M. Jacques REVERSAT, demeurant à TOULOUSE (31500) 22 rue Salgues, né le 16/02/1956 à TOULOUSE (31), chef de projet ;

SC 3JCA, société civile immatriculée au RCS de THONON-LES-BAINS sous le numéro 812 875 342, sise 587 F route de chez Cottet à CRANVES-SALES (74380), représentée par M. Jean-Jacques VIGOUROUX en qualité de gérant, demeurant à CRANVES-SALES (74380) 587 F route de chez Cottet, né le 01/03/1958 à ALBI (81) ;

SCI LOG, société civile immobilière immatriculée au RCS de ORLEANS sous le numéro 825 396 278, sise 68 route de Vitry à INGRANNES (45450), représentée par M. Michel JOSSE en qualité de gérant, demeurant à INGRANNES (45450) 68 route de Vitry, né le 08/04/1940 à SILLE-LE-GUILLAUME (72) ;

M. Jean Marie TINTI, demeurant à CHAUSSIEU (69680) 5 impasse de la drelatière, né le 17/07/1949 à ORAN (ALGERIE), retraité ;

M. Pascal TROQUIER, demeurant à SOPPE-LE-HAUT (68780) 20 A Grande-Rue, né le 21/09/1960 à CERNAY



(68), retraité ;

Mme Irène WILLEMS, demeurant à THIONVILLE (57100), 13 rue des vergers, né le 23/05/1946 à THIONVILLE (57), retraitée ;

Comparaissant aux présentes, sont convenus de constituer la présente société dénommée SCPI Elialys et ont adoptés les présents statuts. Les associés fondateurs ont versé, en sus, au titre de la recherche des immeubles, une prime d'émission de cent trente-six euros (136 €) pour chaque part souscrite et intégralement libérée.

Capital social statutaire

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à cinquante millions d'euros (50 000 000 €).

L'offre au public des titres de la société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statutaire maximum de 50 000 000 €, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois. Conformément à la réglementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions a été publiée au BALO six (6) jours avant ladite ouverture.

Le montant de la prime d'émission destinée à couvrir les frais notamment de prospection des capitaux, de sélection des opérations immobilières et d'augmentation du capital de la société est fixé par la société de gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

Tout nouvel associé peut souscrire pour une part.

Aucune souscription de parts d'Elialys ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

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

Article 7 – Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

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

Pour faire face aux demandes de retrait, la société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement dans l'objectif de contribuer à la fluidité du marché des parts, sur autorisation de l'assemblée générale. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés après avis motivé de la société de gestion. L'AMF en est préalablement informée.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du CMF pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à la réglementation en vigueur.

En dehors des retraits, le capital social peut être réduit en une ou plusieurs fois par décision extraordinaire des associés, sans pour autant être ramené à un montant inférieur au minimum légal.



Article 8 – Retraits des associés

Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de 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 lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'AMF.

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

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 mois avant la date de l'assemblée générale.

Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait est plafonnée au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription toutes taxes incluses.

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 moins 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par les associés réunis en assemblée générale ordinaire.


Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels et sont destinées au seul remboursement des associés sortants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision ordinaire des associés, sur rapport motivé de la société de gestion et après information de l'AMF.

Suspension de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, par courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois.

La prise de cette décision entraîne :

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

Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription conforme à la réglementation,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

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

Article 9 – Augmentation et réduction du capital

Le capital social de la société pourra être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Tout nouvel associé peut souscrire pour une part. Lors des augmentations de capital successives, les associés ne sont pas tenus de participer.

Aucune souscription de parts d'Elialys ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 422-197 du RGAMF.

Augmentation du capital

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



- amortir les frais de prospection des capitaux, de sélection et d'augmentation du capital de la société ;
- sauvegarder, par son évolution, les droits des associés anciens en tenant compte de la valorisation du patrimoine et des réserves constituées.

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

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

Toutefois, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois, sur le registre prévu à l'article L.214-93 du CMF pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Réduction du capital

Le capital pourra être réduit à toute époque par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené en deçà du minimum légal de 760 000 €.

La réduction du capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la société des sommes remboursées aux associés.

Article 10 – Libération des parts

Les associés sont débiteurs de leurs apports envers la société.

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

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

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

Article 11 – Parts sociales - Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations - Responsabilité des associés

Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

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

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

Indivisibilité des parts sociales

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



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

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

Droits et obligations des parts sociales

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition du résultat dans les conditions prévues aux présentes et notamment à l'Article 30.

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

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

Responsabilité des associés

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

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US Person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la société de gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

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

Article 12 – Cession des parts sociales entre vifs

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts sociales.

Agrément

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. Toute transmission de parts à une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite.

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



et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie la décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

Refus d'agrément

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

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

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

Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution

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

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la société 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.


Registre d'offres et de demandes de parts

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat ou de vente adressés à la société de gestion, soit par lettre avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception. Conformément à l'article L.214-93 du CMF, ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre unique tenu au siège de la société. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

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

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 par la société, elle en informe sans délai l'AMF. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

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



Les rapports de la société de gestion, des commissaires aux comptes ainsi que les projets de résolutions de l'assemblée générale extraordinaire sont transmis à l'AMF un mois avant la date de la tenue de l'assemblée.

Article 13 – Transmission des parts sociales 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. Ces derniers devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US Person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la société de gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de la pièce justificative, sans préjudice du droit, pour la société de gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant ladite qualité.

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

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

TITRE 3 -ADMINISTRATION, DIRECTION

Article 14 – Nomination de la société de gestion

La société est administrée par une société de gestion.

Advenis Real Estate Investment Management, société par actions simplifiée au capital de 3 561 000 €, dont le siège social est à Paris 8^{ème} - 52, rue de Bassano, est désignée comme gérant statutaire pour la durée de la société.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 833 409 899. Elle est agréée par l'AMF pour la gestion immobilière (agrément GP 18000011) depuis le 29 juin 2018.

Elle est représentée par Monsieur Rodolphe MANASATERSKI.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'assemblée générale extraordinaire, démission ou retrait de son agrément.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions pour quelque motif que ce soit, la société serait administrée par une société de gestion nommée en assemblée générale statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le conseil de surveillance. Cette nouvelle société de gestion devra être agréée par l'AMF.



Article 15 – Engagement de la société de gestion

La société de gestion s'engage à identifier des investissements conformes à l'objet social. La société de gestion s'engage à présenter au conseil de surveillance, sur demande de son président, la liste des opérations analysées et des critères de sélection des opérations retenues.

Article 16 – Attributions et pouvoirs de la société de gestion

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

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

- elle prépare et réalise les augmentations de capital ;
- elle nomme pour cinq ans un expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale ;
- elle recherche des associés nouveaux, et peut, sous réserve de l'obtention du visa de l'AMF, mandater toute entreprise d'investissement pour diffuser dans le public les titres de la SCPI ;
- elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'Article 12 ci-dessus ;
- elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la société ;
- elle autorise le nantissement des parts sociales ;
- elle peut, après accord préalable de l'assemblée générale des associés, contracter au nom de la société des emprunts dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du CMF ;
- elle peut, après accord préalable de l'assemblée générale des associés, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale des associés ;
- elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes ;
- elle fait ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres ;
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement des comptes ;
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle juge utiles et notamment un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société ;
- elle signe toutes polices et consent toutes délégations ;
- elle élit domicile partout où besoin sera ;
- elle touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit ;
- elle arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société ;
- elle passe tous marchés et traités ;
- elle assure la gestion des biens de la société ;
- elle consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, étant précisé que ces conventions devront être conformes à l'objet social ;
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité ;
- elle fait exécuter tous travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration qu'elle estime utiles, après



s'être assurée que les travaux sont conformes aux règles d'urbanismes applicables ;

- elle fait acquérir, par la société, tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix ;
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense ;
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, et en fixe l'ordre du jour ;
- elle arrête, chaque année, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société et les fait approuver par l'assemblée générale ordinaire ;
- elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions ;
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs ;
- elle adhère, engage et représente la société dans la ou les ASL (Association Syndicale Libre) ou toute autre structure ad hoc nécessaire ou utile pour la bonne organisation des opérations de restauration des immeubles, sous réserve que cette structure bénéficie, outre d'une garantie financière sur ses comptes, d'une procédure de sécurisation des fonds et d'une garantie juridique et fiscale d'un cabinet d'avocats spécialisés ;
- elle soumet à l'assemblée générale la vente des biens immobiliers de la société ainsi que les conditions de prix après approbation du conseil de surveillance.

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

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

Article 17 – Délégation de pouvoirs - Signature sociale

La société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, sous sa responsabilité et dans le cadre des délégations autorisées par la loi, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

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

La signature sociale appartient à la société de gestion.

Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

Article 18 – Rémunération de la société de gestion

18.1 Répartition des frais entre la société et la société de gestion

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

La société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, les frais d'acquisition de ces biens et droits immobiliers (notamment les droits