DOMIVALOR 4

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 43 519 890 euros

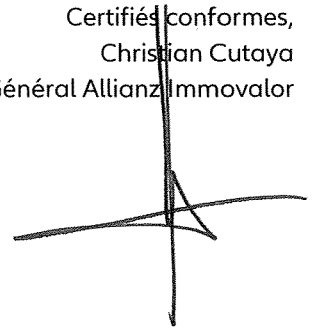
Siège social : 1 cours Michelet - CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex

512 758 376 RCS NANTERRE

STATUTS

modifiés par décision du Liquidateur du 7 octobre 2026

Certifiés conformes,
Christian Cutaya
Directeur Général Allianz Immovalor



ARTICLE 1er - FORME

La société est une Société Civile faisant offre au public de titres, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-80 et suivants, les articles L231-1 à L231-8 du Code de commerce, par les articles L214-1, L214-24 à L 214-24-23, L214-86 à L214-120, L231-8à L 231-21, 0214 -32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2- OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées aux articles L214-114, L214-115, R214-155 à R214-156 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société prend la dénomination de : « DOMIVALOR 4».

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinée aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile de Placement immobilier» ou de l'abréviation « SCPI », du montant du capital social, ainsi que du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4- SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : Siège social : 1 cours Michelet - CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex.

Il pourra être transféré dans la même ville par simple décision de la société de gestion ou dans le même département ou dans un département limitrophe, par décision de la société de gestion sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à treize années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Cette durée pourra être prorogée, ou la société dissoute par anticipation, à toute époque, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

Initialement, le capital social de la société ressortait à 205.282.500€ (deux cent cinq millions deux cent quatre-deux mille cinq cent euros) divisé en 164.226 (cent soixante-quatre mille deux cent vingt-six) parts de 1.250€ (mille deux cent cinquante euros) chacune.

Aux termes de la délibération de l'Assemblée Générale mixte du 25 mai 2022, l'assemblée Générale mixte des associés a décidé de déléguer au liquidateur le pouvoir de réduire en une ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales d'un montant d'un montant minimum de 50 €.

Par décision d'Allianz Immovalor (anciennement dénommée Immovalor Gestion) société de Gestion et liquidateur, en date du 8 juillet 2022, le capital social a été réduit d'un montant total de 17 407 956 € pour le ramener de 205 282 500 € à 187 874 544 € par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant unitaire de 106 €.

Le capital effectif au 01 août 2022 s'élève à 187 874 544 (cent quatre-vingt-sept millions huit cent soixante-quatorze mille cinq cent quarante-quatre) euros divisés en 164 226 parts d'une valeur nominale de 1 144 euros.

Par décision d'Allianz Immovalor société de Gestion et liquidateur, en date du 18 juillet 2023, le capital social a été réduit d'un montant total de 14 780 340 € pour le ramener de 170 795 040 € à 156 014 700 € par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant unitaire de 90 €.

Le capital effectif au 1er août 2023 s'élève à 156 014 700 € (cent cinquante-six millions quatorze mille sept cents euros) divisés en 164 226 parts d'une valeur nominale de 950 €.

Par décision d'Allianz Immovalor, liquidateur, en date du 30 janvier 2024, le capital social a été réduit d'un montant total de 20 364 024 € pour le ramener de 156 014 700 € à 135 650 676 € par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant unitaire de 124 €.

Le capital effectif au 1er février 2024 s'élève à 135 650 676 € (cent trente-cinq millions six cent cinquante mille six cent soixante-seize euros) divisés en 164 226 parts d'une valeur nominale de 826 €.

Par décision d'Allianz Immovalor, liquidateur, en date du 30 juillet 2024, le capital social a été réduit d'un montant total de 41 384 952 € pour le ramener de 135 650 676 € à 94 265 724 € par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant unitaire de 252 €.

Le capital effectif au 1er août 2024 s'élève à 94 265 724 € (quatre-vingt-quatorze millions deux cent soixante-cinq mille sept cent vingt-quatre euros) divisés en 164 226 parts d'une valeur nominale de 574 €.

Par décision d'Allianz Immovalor, liquidateur, en date du 31 janvier 2025, le capital social a été réduit d'un montant total de 38 593 110 € pour le ramener de 94 265 724 € à 55 672 614 € par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant unitaire de 235 €.

Le capital effectif au 1er février 2025 s'élève à 55 672 614 € (cinquante-cinq millions six cent soixante-douze mille six cent quatorze euros) divisés en 164 226 parts d'une valeur nominale de 339 €.

Par décision d'Allianz Immovalor, liquidateur, en date du 18 juillet 2025, le capital social a été réduit d'un montant total de 6 404 814 € pour le ramener de 55 672 614 € à 49 267 800 € par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant unitaire de 39 €.

Le capital effectif au 18 juillet 2025 s'élève à 49 267 800 € (quarante-neuf million deux soixante-sept mille et huit cent euros) divisés en 164 226 parts d'une valeur nominale de 300 €.

Par décision d'Allianz Immovalor, liquidateur, en date du 4 mai 2026, le capital social a été réduit d'un montant total de 5 747 910 € pour le ramener de 49 267 800 € à 43 519 890 € par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant unitaire de 35 €.

Le capital effectif au 4 mai 2026 s'élève à 43 519 890 € (quarante-trois millions cinq cent dix-neuf mille huit cent quatre-vingt-dix euros) divisés en 164 226 parts d'une valeur nominale de 265 €.

Par décision d'Allianz Immovalor, liquidateur, en date du 7 octobre 2026, le capital social a été réduit d'un montant total de 9 196 656 € pour le ramener de 43 519 890 € à 34 323 234 € par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant unitaire de 56 €.

Le capital effectif au 7 octobre 2026 s'élève à 34 323 234 € (trente-quatre millions trois cent vingt-trois mille deux cent trente-quatre euros) divisés en 164 226 parts d'une valeur nominale de 209 €

ARTICLE 7-AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Les associés confèrent tous pouvoirs à la société de gestion pour porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire à 325.000.000 € (TROIS CENT VINGT-CINQ MILLIONS D'EUROS), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Les associés décident que chaque augmentation de capital pourra, au choix de la société de gestion, donner lieu à une entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription.

De plus, les associés délèguent tous pouvoirs à la société de gestion pour :

- procéder aux augmentations du capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur,
- arrêter le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions recueillies représente au moins 75 % de l'augmentation de capital ou à l'inverse, en cas de succès de l'augmentation de capital, majorer le montant de celle-ci, avant la date de clôture prévue,
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire,
- fixer les autres modalités des augmentations de capital dans le respect de la législation en vigueur, notamment:
    - le montant de la prime d'émission,
    - la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

En vertu de la législation relative aux sociétés civiles de placement immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

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 offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital et ne détiennent aucun droit préférentiel de souscription.

La société de gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Il est demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à:

- amortir les frais engagés par la société civile pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et l'augmentation de capital,
- préserver les droits des associés anciens.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, ce montant ne pouvant être ramené à moins de 760.000 € (SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS).

ARTICLE 8 - SOUSCRIPTION - LIBERATION DES PARTS

La société de gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de cinq (5) parts.

Les souscriptions d'un montant supérieur à 760.000 €, (SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS) effectuées par un même souscripteur, doivent être soumises à l'agrément de la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception.

Sous le délai de deux mois suivant la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision au souscripteur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les décisions ne sont pas motivées.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées lors de la souscription du montant de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

ARTICLE 9- REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres des associés.

La société de gestion peut délivrer, à chaque associé qui en fait la demande, un certificat attestant son inscription sur ce registre.

ARTICLE 10-INDIVISIBILITE DES PARTS

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, associé.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun.

A défaut de convention contraire entre les nus-propriétaires et usufruitiers intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires, et a seul droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre. Nonobstant les dispositions ci-dessus, le nu-propriétaire a le droit de participer à toutes les assemblées générales.

La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier.

La société DOMIVALOR 4 faisant bénéficier ses Associés d'un dispositif fiscal institué par la loi n°2008-1443 du 30 décembre 2008, dite loi« Scellier », la réduction d'impôt organisée par ce dispositif n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré; toutefois aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit s'engage à respecter les engagements prévus dans le cadre de ce dispositif, pour la période restant à courir à la date du décès.

ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices. Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

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

ARTICLE 12- TRANSMISSION DES PARTS

1 - Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des offres d'achat et de vente de la Société.

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un avis de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La société de gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

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.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande.

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.
Elle vérifie 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 était exécuté.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

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 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les 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.

2-Inscription au registre des associes

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

a) Cessions des parts

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, cette inscription sera opérée par la société de gestion.

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la société de gestion sur les registres de la Société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la société de gestion.

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre civil de l'inscription de la cession sur les registres de la Société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la

société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

b) Transmission par décès ou donation

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

A cet effet, les héritiers, ayants droits et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire. L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit, pour la société de gestion, de requérir de tout notaire, la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

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

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A défaut, d'instructions contraires, toute communication ou convention sera adressée à l'usufruitier.

ARTICLE 13 -CLAUSE D'AGREMENT - NANTISSEMENT

Clause d'agrément

Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

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

Dans les deux mois qui suivent la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la présente, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers agréé par la société de gestion.

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 d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

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

Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

ARTICLE 14- RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite d'une fois le montant de cette part.

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

ARTICLE 15-RESPONSABILITE DE LA SOCIETE

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

ARTICLE 16-ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

La société est administrée par une société de gestion, associée ou non, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers dans les conditions prévues par la loi.

La société Allianz Immovalor, dont le siège social est situé au 1 Cours Michelet CS 30051 Paris La Défense Cedex, immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 328 398 706, titulaire de l'agrément de société de gestion de portefeuille délivré par l'Autorité des marchés financiers sous le n° GP-07-000035 le 26 juin 2007 par l'Autorité des marchés financiers, a été désignée comme première société de gestion pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation sa démission ou le retrait de son agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par une autre société de gestion nommée en assemblée générale extraordinaire dans les conditions prévues par la loi. Cette Assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de surveillance.

La société de gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

ARTICLE 17 -ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet, sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales, par la loi et les règlements.

Elle peut réaliser tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société, à charge pour la société de gestion d'en rendre compte au Conseil de surveillance.

Elle est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- la mise en réserve,
- la mise en distribution totale ou partielle,
- la dotation d'un fonds de remboursement.

La Société de Gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la société, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs, une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la société et sur les biens lui appartenant.

La Société de Gestion peut déléguer à un tiers, sous sa responsabilité, ses pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 18- REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

a) Lors des augmentations de capital

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.

Cette commission de souscription couvre les frais de recherche et d'investissement des capitaux et de recherche des immeubles.

b) Pour la gestion du patrimoine

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, l'administration de la société civile, la société de gestion perçoit une commission de gestion de 10 %HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.

La commission de gestion couvre les frais administratifs et de gérance ayant trait à la gestion des biens sociaux, tels que les frais de personnel, de gestion de patrimoine (perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres...), de répartition des résultats, ainsi que la gestion de la société civile telle que précisée dans les statuts (frais de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées).

Elle ne couvre notamment pas les frais suivants qui restent à la charge de la SCPI :

- La rémunération des membres du Conseil de surveillance,
- Les honoraires des commissaires aux comptes,
- Les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation,
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents s'y rapportant,
- Les frais de publicité, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés,
- Les frais de contentieux et de procédure,
- Les assurances et en particulier, les assurances des immeubles constituant le patrimoine,
- Les frais d'entretien des immeubles,
- Les impôts et taxes diverses,
- Les travaux de réparations et de modifications, y compris honoraires d'architectes et de bureaux d'études,
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles,
- Les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,

- Les frais de recherche des locataires,
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

c) Pour la cession d'actifs immobiliers

Pour toute cession d'actifs immobiliers, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2% HT maximum du produit des ventes constatées par acte notarié.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- Suivi de constitution des data rooms,
- S'il y a eu, préparation et suivi des appels d'offres,
- Suivi des négociations et des actes de ventes,
- Distribution le cas échéant des plus-values.

Ces trois rémunérations sont facturées par la société de gestion à la Société et ne sont donc pas supportées directement par l'associé.

d) Pour la cession des parts sociales

- Lorsque la cession s'effectue à partir du registre des ordres, une commission de cession des parts est perçue par la Société de Gestion. Cette commission est fixée à 5% HT du prix d'exécution, à la charge du cessionnaire.

- Lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession, un forfait de 80,00 € est à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale.

La société de gestion est autorisée à prélever ses remboursements et honoraires au fur et à mesure de l'exécution de sa mission.

ARTICLE 19-CONSEIL DE SURVEILLANCE

1-Le Conseil de surveillance assiste la société de gestion conformément à la loi.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, 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.

2- Le Conseil de surveillance est composé de trois associés au moins et de neuf associés au plus nommés pour trois exercices.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

En cas de vacance, par décès ou démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces nominations sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale.

Le nouveau ou les nouveaux membres ne demeurent en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de surveillance est devenu inférieur au minimum légal, il appartient à la société de gestion de convoquer immédiatement une assemblée générale en vue de compléter l'effectif du Conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel de candidature. Les candidatures sont portées à la connaissance des associés à l'occasion de la convocation à l'assemblée générale.

Tout candidat doit posséder au minimum 5 parts de la SCPI, pour pouvoir faire acte de candidature.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, les dirigeants de la société proposeront aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de surveillance. Pour le vote par mandat impératif des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de surveillance, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés. En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé.

3-Le Conseil de surveillance élit en son sein un Président qui exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de surveillance se réunit, aussi souvent que l'exige l'intérêt de la société, sur convocation du Président ou de la société de gestion.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne un Président de séance.

Un membre du Conseil de Surveillance peut voter par correspondance par voie postale, par fax et par voie électronique, ou donner sous cette forme mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer, au cours de la même séance, que de deux procurations.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance du Conseil.

Le Conseil de surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par écrit. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

La justification des membres en exercice 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 ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Consultation par vidéo conférence ou télé conférence

Les réunions du Conseil peuvent être organisées par des moyens de visioconférence ou téléconférence. Dans ce cas, le Conseil de surveillance établit un règlement intérieur qui détermine, conformément aux dispositions légales et réglementaires, les conditions d'organisation de ses réunions intervenant par ces moyens.

Consultation écrite

Les membres du Conseil de surveillance peuvent également exceptionnellement être consultés par écrit à l'initiative de leur président ou de la société de gestion.

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du Conseil par quelque mode que ce soit et en particulier par courrier électronique, le texte des résolutions ainsi que les documents nécessaires à l'information.

Les membres du Conseil disposent d'un délai de quinze {15) jours à compter de la lettre d'envoi pour faire parvenir par écrit leur vote au président ou à la société de gestion ; lequel peut être émis par lettre recommandée avec accusé de réception, télécopie ou transmission électronique. Tout membre du Conseil de surveillance n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus indiqué est considéré comme s'étant abstenu. Le vote est exprimé par un « oui » ou par un « non » sur le texte des résolutions.

Le résultat de la consultation écrite est consigné dans un procès-verbal établi et signé par le Président et adressé à chaque membre.

Ce procès-verbal mentionne la réponse de chaque membre du Conseil.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de séance et par au moins un autre membre du Conseil.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président, ou la société de gestion.

4 - L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de surveillance, en rémunération de leur activité, une somme maximum annuelle à titre de jetons de présence. 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 ordinaire.

Le Conseil de surveillance peut autoriser, sur présentation de pièces justificatives, le remboursement des frais de voyages et de déplacements ainsi que les dépenses engagées par ses membres dans l'intérêt de la société.

5 - Les membres du Conseil de surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

ARTICLE 20- COMMISSAIRE AUX COMPTES

Conformément à la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives stipulés par la loi sont nommés pour six exercices par l'assemblée générale ordinaire.

Ils sont rééligibles.

Ils sont convoqués à la réunion des dirigeants de la Société de Gestion qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société.

ARTICLE 21- EXPERTISE IMMOBILIERE

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 d'une évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation 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 externe en évaluation.

La mission de l'expert externe en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la société.

Un expert externe en évaluation nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis moins de cinq ans.

L'expert externe en évaluation est nommé par l'assemblée générale pour cinq exercices. Il est présenté par la société de gestion après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers. L'expert externe en évaluation peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

ARTICLE 22 - ASSEMBLEES GENERALES

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

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

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peut demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000€, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4,0% pour les 760.000 premiers euros,
- 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7 .600.000 euros,
- 1,0% pour la tranche de capital comprise entre 7 .600.000 euros et 15.200.000 euros,
- 0,5% pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

La société de gestion indique dans l'avis de convocation, pour chacun de ces projets, s'il recueille ou non son agrément.

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

Les Assemblées Générales des associés sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées par le Conseil de Surveillance, par un commissaire aux comptes, par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ou, le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée, ou par voie électronique dans les conditions suivantes :

- Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales adressent leur accord écrit dans ce sens à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. Ils transmettent également leur adresse électronique.

- Ils peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée.
- 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'ordre du jour des l'assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Les assemblées sont présidées par un représentant de la société de gestion. A défaut, l'assemblée générale élit son président.

ARTICLE 23 -ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'Assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

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

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, l'expert immobilier, les membres du Conseil de surveillance. Elle fixe la rémunération des membres du Conseil de surveillance. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. 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.

Aucun quorum n'est requis pour les décisions à caractère ordinaire.

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

ARTICLE 24-ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société.

Aucun quorum n'est requis pour les décisions à caractère extraordinaire.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

ARTICLE 25 - INFORMATION DES ASSOCIES - VOTE PAR PROCURATION - 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. Toutefois, par dérogation à ce principe, chaque associé aura la faculté de désigner son conjoint ou titulaire d'un PACS comme mandataire.

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

A compter de la convocation de l'assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout associé peut demander à la société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, les documents et renseignements prévus par la loi.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un vote favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Le mandat est donné pour une seule Assemblée. li peut cependant être donné pour deux assemblées, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de 15 jours. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Tout associé peut voter par correspondance.

Aucun quorum n'est requis pour les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

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

Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés.

ARTICLE 26- CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

La société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence des assemblées générales ordinaires annuelles statuant sur les comptes de l'exercice ou extraordinaires, telles que déterminées par la loi.

A cet effet, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des projets de résolutions, ainsi que tous documents et renseignements utiles.

Les associés disposeront d'un délai de quinze jours, à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée, pour faire parvenir leur vote par écrit à la société de gestion.

Pour chaque résolution, le vote sera exprimé par oui ou par non.

Une résolution ne sera considérée comme valablement adoptée, qu'à la condition que les votes exprimés émanent d'associés détenant au moins le quart du capital; la majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

Les résultats des consultations écrites sont consignés dans des procès-verbaux.

ARTICLE 27- EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

ARTICLE 28- COMPTES SOCIAUX

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

Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes de la société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition de ces derniers.

La société de gestion établit, en outre, à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur, un état annexe aux comptes 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 de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire, des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 29 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 30- DISSOLUTION - LIQUIDATION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Les fonctions du liquidateur donneront lieu à une rémunération dont les modalités de calcul et le montant seront déterminés par l'Assemblée Générale Extraordinaire statuant sur la dissolution.

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 tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé pour 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.

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'entre eux.

ARTICLE 31 -CONTESTATIONS

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

En cas de contestation, les associés sont tenus de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal du lieu du siège social de la Société.

ARTICLE 32 - ELECTION DE DOMICILE

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