

# NOTE D'INFORMATION ET STATUTS MISE À LA DISPOSITION DU PUBLIC

— Elialys



# ADVENIS

Real Estate  
Investment Management

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>3</b>
FACTEURS DE RISQUES	3
INFORMATIONS SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DU PRODUIT	4
<b>INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS	5
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	6
CAPITAL SOCIAL	8
AUGMENTATION DU CAPITAL	8
RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS	8
GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL	9
PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT	9
<b>CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b>	<b>10</b>
PARTS SOCIALES	10
MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	10
MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	10
DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE	12
CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC	12
<b>MODALITÉS DE SORTIE</b>	<b>13</b>
RETRAIT DES ASSOCIÉS	13
DISPOSITIONS RELATIVES AUX CESSIONS	15
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX RETRAITS, CESSIONS	19
<b>FRAIS</b>	<b>20</b>
RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION	20
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	20
<b>FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>22</b>
RÉGIME DES ASSEMBLÉES	22
RÉPARTITION DES RÉSULTATS	25
DISPOSITIONS LÉGALES	26
RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS	26
MODALITÉS D'INFORMATION	32
<b>ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>33</b>
LA SOCIÉTÉ	33
CONSEIL DE SURVEILLANCE	33
AUTRES ACTEURS	34
INFORMATION	36
<b>ANNEXE 2 SFDR - CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES</b>	<b>37</b>



## ELIALYS SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

### PRÉAMBULE

#### Facteurs de risques

Les parts de Société Civile de Placement Immobilier (ci-après « SCPI ») sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 9 ans.

La SCPI Elialys prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ses processus d'investissement et de gestion. Dans le prolongement de son approche Best-in-progress, elle vise l'amélioration globale du score ESG de la société grâce à la mise en place de plans d'actions sur ses actifs (pour plus de renseignements, vous pouvez vous référer à la méthodologie ESG de la société de gestion et au code de transparence de la société consultables auprès de la société de gestion sur son site internet : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)). La société a été labellisée ISR le 23/02/2022 et est en conséquence classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées. Le risque en matière de durabilité est défini comme un risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement. Les principales Incidences négatives en matière de durabilité sont les incidences des décisions d'investissement qui entraînent des effets négatifs, importants ou susceptibles de l'être, sur les facteurs de durabilité (questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption).

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, habitat) présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers.

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La revente des parts n'est pas garantie.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés.  
Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement ;
- Du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

En cas d'achat des parts de SCPI à crédit, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des potentiels revenus pouvant provenir de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. Par ailleurs, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital. Enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû et le montant issu de la vente de ses parts.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Elialys est une SCPI pouvant recourir à l'endettement :



- À hauteur de 40 % maximum de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.
- Et en tout état de cause, dans la limite d'un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

De même, il est ici précisé que le rendement potentiel de la société SCPI Elialys pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'État où les immeubles sont situés (l'État de source). En présence de conventions fiscales, des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition de ces revenus dans l'état de résidence entre les mains des associés résidents de France pourront être mis en oeuvre (i) pour les associés personnes physiques qui devraient bénéficier sous certaines conditions, principalement d'un crédit d'impôt ou d'une exonération, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus de l'associé imposé en France et (ii) pour les personnes morales qui peuvent en principe se prévaloir d'une exonération.

Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quel que soit la législation du pays d'investissement.

Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux d'imposition et de la composition de ses revenus.

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés de la SCPI est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

Afin de permettre à la SCPI Elialys de réaliser ses premiers investissements, les revenus potentiels, soumis à la décision de l'assemblée générale, seront versés annuellement à compter de 2019 et trimestriellement les années suivantes.

### **Informations sur les modalités de sortie du produit**

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des possibilités suivantes :

- Le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la société de gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante (valeur de retrait renseignée dans la présente note d'information ne donnant pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par la société ni par la société de gestion) ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds ;
- La demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation (la société de gestion perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire), qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
  - La société de gestion, ainsi que les statuts lui en confèrent la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent ;
  - L'assemblée générale extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier (ci-après « CMF ») lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

Les deux possibilités ci-dessus sont 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.



- La cession directe de ses parts sans intervention de la société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

## INTRODUCTION

### Renseignements sur les fondateurs

La société Elialys constituée le 30 janvier 2019 est un fonds d'investissement alternatif (FIA) sous la forme d'une SCPI à capital variable. Advenis Real Estate Investment Management (ci-après « AREIM ») est la société de gestion de la SCPI Elialys. Les associés fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de 800 euros, ainsi le capital social initial s'élève à 761 600 €, divisé en 952 parts. Les associés fondateurs ont également versé une prime d'émission égale à 136 € par part.

Associé	Nb parts	Capital nominal souscrit	Montant souscrit
Mme Catherine HATSTAT	20	16 000	18 720
M. Pascal TROQUIER	20	16 000	18 720
Mme Agnès CORTINOVIS	54	43 200	50 544
M. Eric CANON	20	16 000	18 720
Mme Muriel BIEGEL	20	16 000	18 720
M. Bruno HENRI	20	16 000	18 720
M. Xavier ANDRE	21	16 800	19 656
M. Guéno	20	16 000	18 720
Mme Anne BARRAND-D'HUMIERES	37	29 600	34 632
M. Alain COGNARD	86	68 800	80 496
Mme Béatrice LACROIX	43	34 400	40 248
M. Nicolas MEUNIER	97	77 600	90 792
Ste SC 3JCA	43	34 400	40 248
M. Jean Marie TINTI	20	16 000	18 720
M. Thierry GONTARD	32	25 600	29 952
Mme Sylvie METZ	40	32 000	37 440
Mme Irène WILLEMS	20	16 000	18 720
Mme Florence BEDET	20	16 000	18 720
Mme Fanny HERVE	20	16 000	18 720
M. Olivier PERRIN	20	16 000	18 720
Mme Michèle BATTAGLIA	90	72 000	84 240
Ste SCI LOG	20	16 000	18 720
M. Maxime RAISON	50	40 000	46 800
Mme Marie-Laure LAVENIER	26	20 800	24 336
M. Patrice OLIVERA	21	16 800	19 656
M. Jacques REVERSAT	20	16 000	18 720
Ste GILBERT LADREY	20	16 000	18 720



AVOCAT			
Ste M2L CAPITAL	32	25 600	29 952
<b>Total</b>	<b>952</b>	<b>761 600</b>	<b>891 072</b>

## Politique d'investissement

La SCPI Elialys est une SCPI de type « classique » dont l'objet est de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs de commerces et de bureaux et d'autres types d'actifs (résidentiel, logistique, hôtels...).

Les actifs sont situés essentiellement en France, Espagne, Portugal, Italie et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe.

La SCPI détient des actifs de manière directe et/ou indirecte.

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

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

La société pourra être amenée à investir dans les fonds/sociétés gérés par le groupe ou des sociétés qui lui sont liées. La société pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

La société ne pratique pas de politique d'exclusion à l'égard d'activités ou d'entreprises sur des critères relevant de l'Investissement Socialement Responsable (ISR).

Toutefois, elle prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ses processus d'investissement et de gestion. Cela lui permet d'évaluer ses potentiels actifs et ses actifs sous gestion à travers le prisme de leurs qualités financières et extra financières et d'optimiser leurs impacts extra-financiers afin de contribuer activement, aux côtés de ses pairs, à une démarche qui s'inscrit dans le Développement Durable.

Les objectifs spécifiques recherchés par l'application de critères E, S, G pour la société sont notamment les suivants :

Objectifs environnementaux :

- Mesure, suivi et réduction des consommations énergétiques pour l'ensemble des actifs sous performants ;
- Mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles ;
- Obtention de labels et de certifications.

Objectifs sociaux :

- Déploiement de mesures de santé, de sécurité et de confort des locataires sur une sélection d'actifs ;
- Développement de dispositifs liés à la promotion des mobilités douces et durables sur une sélection d'actifs.

Objectifs en matière de gouvernance :

- Sensibilisation des locataires sur les sujets ESG ;
- Engagement des principaux prestataires.



Retrouvez ces objectifs dans la note stratégique de la SCPI disponible sur la page « documentation » du site : [advenis-reim.com](http://advenis-reim.com).

Dans le prolongement de la consultation de ses parties prenantes et de la conception de sa matrice de matérialité, la société de gestion a développé un outil complet de notation de ses actifs immobiliers. La typologie des actifs, leur emplacement et leur cycle de vie ont été pris en compte pour la sélection des critères et la définition des niveaux d'évaluation associés.

Cette grille d'évaluation de la performance ESG des actifs est composée des 3 grands piliers E, S et G, eux-mêmes subdivisés en 13 thématiques qui intègrent l'ensemble des enjeux de la matrice de matérialité avec une surpondération des thématiques et des critères relatifs aux 8 enjeux prioritaires mis en lumière (les 5 enjeux ESG non inclus sont liés à la gouvernance de la démarche ESG dans son ensemble et ne s'appliquent pas à l'échelle des actifs) et des critères ESG.

Elle permet d'obtenir 3 scores ESG différents : un score en phase acquisition (vingtaine de critères), un score en phase gestion (cinquantaine de critères) et un score intégrant potentiellement des plans d'actions ESG formalisé dans un score cible. Tous les actifs immobiliers sont notés de 0 à 100.

La société s'est assurée que la grille d'analyse ESG des actifs respecte les exigences du référentiel du label ISR. Les critères présents dans la grille font l'objet de pondérations qui sont alignées avec celles définies par pilier et par critère par le cahier des charges du Label ISR V2020 pour les fonds immobiliers.

10 % du portefeuille peut ne pas faire l'objet d'une évaluation. Ce cas est réservé à (1) certains actifs qui n'ont pas encore d'analyse ESG car ils ont été acquis récemment (2) certains actifs qui n'ont pas encore d'analyse ESG car ils sont en cours d'arbitrage. Par ailleurs, le reste de l'actif des fonds constitué de placements de trésorerie et assimilés ne fait pas l'objet d'une évaluation ESG.

Dans le prolongement du travail de collecte des données et de remplissage des grilles, la société a adopté une approche Best-in-Progress recherchant l'amélioration de la note ESG globale de la poche d'actifs immobiliers d'au moins 20 points en 3 ans ou bien l'atteinte de la note seuil déterminée (59/100).

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion (notamment le détail des processus internes) figurent dans la Méthodologie ESG et le code de transparence de la SCPI disponibles auprès de la société de Gestion et sur son site internet : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com).

La société a été labellisée ISR le 23/02/2022 par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. Elle est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Cliquez ici pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés.

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'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. L'assemblée générale extraordinaire a décidé, le 17 mai 2022, de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence du nouveau plafond de capital statutaire. Celle-ci a fixé à 133 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société et l'a autorisé à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts. En toutes circonstances, conformément aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « 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 se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de générer des plus-values sous réserve de respecter les dispositions de l'article R214-157 3° du CMF.

En cas de changement de stratégie d'investissement ou de politique d'investissement, cette décision sera



réalisée par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

## Capital social

### Capital initial

Le capital social de constitution de la société est fixé à 761 600 € se décomposant en 952 parts qui ont été souscrites le 30 janvier 2019 par les associés fondateurs.

Conformément à l'article L 214-86 du CMF, ces parts, ainsi détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa par l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « AMF »).

Les parts de ces associés fondateurs portent jouissance au premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

### Capital social et variabilité du capital

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la société de gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre, de chaque exercice.

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 statutaire.

La société de gestion mentionne dans chaque bulletin semestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

## Augmentation du capital

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

Les associés ont, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2022, autorisé la société de gestion à augmenter le capital social statutaire maximum de 50 000 000 à 200 000 000 €.

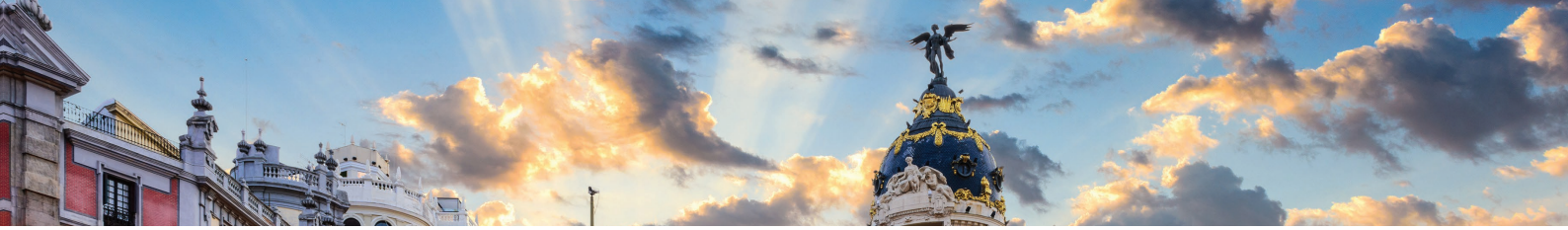
Les associés fondateurs autorisent la société de gestion à augmenter le capital, dans la limite d'un montant maximal de cinquante millions d'euros.

Le montant de la prime d'émission destinée à couvrir les frais notamment de prospection des capitaux, de sélection des opérations immobilière 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 semestriel d'information.

## Responsabilité des associés

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du CMF et par dérogation à l'article 1857 du Code civil,





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

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

### **Garantie bancaire - souscription inférieure à 15 % du capital statuaire maximal**

Conformément à l'article L.214-116 du CMF, le capital maximal fixé par les statuts, soit 50 000 000 €, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 7 500 000 €, dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

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

Conformément aux termes de l'article L.214-86 du CMF, une garantie bancaire d'un montant de 10 266 072 € approuvée dans ses termes par l'AMF garantissant le remboursement des associés y compris des associés fondateurs, a été délivrée par la Banque Palatine en date du 24 avril 2019.

Cette garantie prendra effet à compter de la date d'ouverture de la souscription au public.

Elle ne pourra être mise en jeu :

- Que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO, et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- Qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la société de gestion de la SCPI à l'AMF et à la Banque Palatine, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- Qu'après la remise par la SCPI à la Banque Palatine du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI et de la liste des associés avec leur nom, adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Elle sera valable jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de la tenue de l'assemblée devant statuer sur la dissolution de la SCPI et au plus tard vingt mois après la date de l'ouverture de la souscription au public. Toutefois cette garantie deviendra caduque dès que, dans un délai de moins d'un an à compter de l'ouverture de la souscription au public, le capital social atteindra 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts.

### **Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement**

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents. Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions (sous réserve cependant (i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous, (ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et (iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France). Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.



## CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

### Parts sociales

#### Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 800 € de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission.

#### Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de leur inscription sur les registres de la société.

Toutefois, la société de gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales.

### Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions du CMF, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société :

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

Conformément à l'article 422-234 du RGAMF, chaque immeuble fera l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise sera actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.

- La valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de gestion), le tout ramené à une part.

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

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

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

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L.214-109 du CMF. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'AMF. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

### Modalités de souscription et de versement

#### Restriction à l'égard des « U.S. PERSON »

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « US Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).



Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI devront justifier, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « US Persons ».

Tout associé doit informer immédiatement la société de gestion de la SCPI s'il devient une « US Person ».

Elle pourra imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « US Person » ou (ii) au transfert des parts à une « US Person » et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues.

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, de l'avis de la société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression « US Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « US Person » ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « US Person » ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « US Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'US Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 01 (a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

### **Obligations relatives à la loi FATCA**

La société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur les informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le gouvernement de la République Française et le gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en oeuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 Novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

### **Dossier remis à tout souscripteur**

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- Les statuts de la société,
- La note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'AMF,
- Le dernier rapport annuel dès sa parution,
- Le bulletin semestriel en vigueur à la date de souscription,
- Un bulletin de souscription en 2 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

### **Modalités de versement**

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



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

**Minimum de souscription** : 1 part sociale.

### **Lieu de souscription et de versement**

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège d'Elialys.

### **Information sur la manière dont la société de gestion garantit un traitement équitable des actionnaires**

La société de gestion s'assure que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède.

La société de gestion peut toutefois être amenée à transmettre aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, la composition du portefeuille de la Société, pour les besoins de calcul des exigences réglementaires (par exemple liées à la directive 2009/138/CE - Solvabilité 2), dans les conditions et modalités prévues par la réglementation. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

La commission de souscription est réduite dans l'hypothèse d'une souscription par un investisseur client professionnel par nature ou par taille. La société de gestion veille à ce que ce traitement préférentiel soit indiqué aux associés dans les cas où il existe des liens juridiques ou économiques entre l'investisseur professionnel et la SCPI Elialys. Cette différenciation devra être compatible avec l'intérêt global de la SCPI gérée par la société de gestion.

### **Date d'entrée en jouissance**

La date de jouissance est fixée au premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société sous réserve de réception d'un dossier complet et conforme.

### **Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public**

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

Les associés ont autorisé lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2022 la société de gestion à :

- Augmenter le capital, dans la limite d'un montant maximal de deux cent millions d'euros (200 000 000 €).

#### **Détail des conditions de la souscription ouverte au public**

- Valeur nominale des parts : 800 €
- Prime d'émission : 200 €
- Prix de souscription : 1 000 €
- Commission de souscription par part :

Une commission de 11,4 % TTI, du montant de la souscription prime d'émission incluse est prélevée :

- Pour couvrir les frais de collecte, 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts (ci-après « CGI »)) ;
- Et pour couvrir les frais de recherche des investissements, 2,4 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).

La commission de souscription incluse dans la prime d'émission sera versée par la SCPI à la société de gestion. Ces conditions sont mentionnées dans le bulletin de souscription.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont 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 inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.



## Date d'ouverture de la souscription

La souscription est ouverte depuis le 15 mai 2019.

## MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- Le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la société de gestion).
- Se substituant au retrait, dans le cas du blocage des retraits dans les conditions ci-après, la cession de ses parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente.

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont 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.

- La vente directe de ses parts (cession directe de l'associé) sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La société ne garantit ni la revente des parts, ni le retrait, ni la cession.

Par ailleurs, il est ici précisé que la société de gestion se réserve la possibilité de ne pas agréer les U.S. Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

### Retrait des associés

#### • Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la société de gestion intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la société peut, si elle le juge utile, constituer 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.

#### • Modalité de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société de gestion et être accompagnée du certificat représentatif des parts objet du retrait.

Les demandes de retrait sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes, et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 mois à compter de la réception de la demande de retrait.

Les demandes de retrait ne peuvent être satisfaites sur des parts nanties qu'après réception par la société de gestion, de la mainlevée du nantissement.

#### • Prix du retrait

Demande de retrait compensée par des demandes de souscription.

La société rachète immédiatement les parts pour les annuler. Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises. Le retrait



compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de quinze (15) jours.

Le prix de retrait depuis le 15 juillet 2019 à compter de l'ouverture à la souscription s'élève à : 886 €.

<b>prix de souscription</b>	1 000 €
<b>commission de souscription (TTI)</b>	114 €
<b>prix de retrait</b>	886 €

#### ● Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.

#### **Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital**

##### **i) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du CMF**

En application des dispositions de l'article L.214-93-II du CMF, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la société de gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du RGAMF constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

##### **ii) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts**

En application des statuts et conformément au paragraphe 2 du 3. de l'Introduction intitulé « Capital social et variabilité du capital », la société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, 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), pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

La prise en compte de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L214-93 du CMF, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie au paragraphe « Confrontation et prix d'exécution » ci-dessous.

#### **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 à constater, au cours de quatre périodes consécutives



de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du CMF.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'utiliserait 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 constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du CMF, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité 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.

## Dispositions relatives aux cessions

### • Cession directe

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, ou encore les donations sont constatées selon les formes habituelles.

- La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La société de gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.
- La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la société de gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société. Cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Si la société n'agrée pas le cessionnaire, la société de gestion 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, soit avec le consentement du cédant par la société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1873-4 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 à la demande de la société.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Les cessions ne peuvent être réalisées sur des parts nanties qu'après réception par la société de gestion, de la mainlevée du nantissement.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion :

- De l'acte de cession et d'un formulaire Cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession ;



- De la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5 %).

La transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

#### • **Registre des ordres d'achat et de vente**

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en application de l'article L.214-93-II du CMF, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10 % des parts) prend une telle décision ou lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'Article 8 des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait.

Tout associé peut adresser à la société de gestion Advenis REIM, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts, et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires mis à la disposition des associés et des souscripteurs. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. À la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Conformément à l'article 422-205 du RGAMF, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un an. Ce délai peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

#### **Conditions d'inscription des ordres sur le registre**

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par l'instruction de l'AMF. Ils doivent notamment indiquer :

- Le nombre de parts concernées ;
- La mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- La durée de validité pour les ordres d'achat ;
- Le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
- Les droits d'enregistrement (actuellement 5 %) à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 6 % TTI, tel que stipulé au chapitre III « Frais » ci-après, le prix d'exécution au prix offert par l'acquéreur diminué de la commission de cession, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur.

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe ci-après « Couverture





des ordres d'achat », du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la société de gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

### **Mode de transmission des ordres**

Les ordres peuvent être adressés directement à la société de gestion Advenis REIM ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Les ordres doivent être transmis par :

- Lettre avec avis de réception,
- E-mail avec envoi d'un accusé de réception.

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Les ordres, dès leur réception, font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception par la société de gestion, de la mainlevée du nantissement.

### **Couverture des ordres d'achat**

La couverture des ordres d'achat est égale au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. L'octroi de cette couverture, subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

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

Les fonds sont déposés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

L'ordre ne participera à la confrontation que dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été encaissés. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre ne soit pas, pour quel que motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat ne pourrait pas participer à la confrontation.

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

### **Modification d'un ordre**

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

- Augmente son prix limite s'il s'agit d'un ordre de vente ou le diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- Augmente la quantité de parts concernées,
- Modifie le sens de son ordre.



## Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives :

- Au registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres ;
  - Au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution ;
- sont disponibles sur simple appel téléphonique au 01 78 09 88 34, et sur le site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) où ces informations seront disponibles en permanence.

## Confrontation et prix d'exécution

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi. À limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (site, [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) téléphone 01 78 09 88 34). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La société de gestion procèdera à l'établissement du prix d'exécution selon une fréquence trimestrielle, étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du trimestre à 16 heures. En cas de jeudi férié, la confrontation est reportée au dernier jour ouvré précédant.

Pour participer à la confrontation le jeudi, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille, le mercredi à 15 heures, et avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique excepté dans le cas d'un règlement par chèque de banque.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, la société de gestion Advenis REIM portera cette modification à la connaissance des anciens donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, 6 jours au moins avant la date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin semestriel et du site internet [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) dans les mêmes délais.

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

## Blocage du marché des parts

- **Ordres de vente insatisfaits**

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. 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.

- **Suspension des inscriptions sur le registre**

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la société de gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

## **Dispositions générales applicables aux retraits, cessions**

### **Registre des associés et des transferts**

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.

### **Délai de jouissance des parts en cas de cession**

En cas de cession, le vendeur 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 la même date.

### **Délai de versement des fonds**

Le versement des fonds à l'associé intervient :

- Pour toute cession de gré à gré : directement entre les associés.
- Pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de 15 jours maximum après l'exécution de l'ordre.

### **Revente des parts**

La société ne garantit pas la revente des parts.



## FRAIS

### Répartition des frais entre la SCPI et la société de gestion

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureaux (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 SCPI 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 d'enregistrement et les honoraires des notaires) les frais d'actes, les frais nécessaires à l'aménagement (y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien et la réparation des immeubles), les assurances, les impôts et taxes, les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les frais afférents aux documents nécessaires aux augmentations de capital (statuts, notes d'informations, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, plaquettes et certificats de parts, publicité, frais de gestion locative...), les frais entraînés par la tenue des conseils de surveillance et assemblées (notamment les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, les frais d'envoi des convocations aux assemblées, d'impression et d'envoi des documents d'information aux associés, les frais de tenue des registres associés), l'indemnisation, le cas échéant, du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes, les honoraires des intermédiaires, de conseil, les frais d'expertise, les frais de contentieux, les frais de la garantie bancaire, les frais de dépositaire, etc.

La SCPI supporte et paie tous les frais et allocations du conseil de surveillance.

### Rémunération de la société de gestion

Pour assurer ses missions, la société de gestion percevra une rémunération sous forme de commissions statutaires définies ci-dessous :

**1° Une commission de souscription** au titre de la collecte des capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement.

À ce titre la société de gestion percevra un forfait de 11,4 % TTI du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

La commission de souscription supporte :

- Pour couvrir les frais de collecte 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>o</sup>-e du CGI),
- Et pour couvrir les frais de recherche des investissements 2,4 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).

La SCPI règle directement tous les autres frais sans exception tel qu'indiqué ci-dessus.

**2° Une commission de gestion** perçue par la société de gestion de 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit :

- 7,8 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la société (notamment la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et personnel et la distribution des bénéfices (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).
- 3,5 % HT (4,2 % TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Par exception, la première échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2019. Par la suite, la rémunération de la société de gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

La SCPI supporte et paie directement tous les autres frais (cf Répartition des frais entre la SCPI et la



société de gestion) :

**3° Commission d'acquisition ou de cession calculée** sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière

- À 1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- À 1,44 % TTI maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société.

**4° Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux** sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 2 % HT maximum (soit 2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

**5° Une commission de cession pour l'organisation du marché des parts et pour toute cession de parts** résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du CMF. La société de gestion percevra une commission de cession de 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).

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

En cas de transmission de parts, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 77,50 € TTI) quel que soit le nombre de parts cédées.

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

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



## FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### Régime des assemblées

#### Assemblées générales

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

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

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

#### Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion, ou, à défaut :

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (ci-après « BALO »), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, ou par des moyens de communication électronique.

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

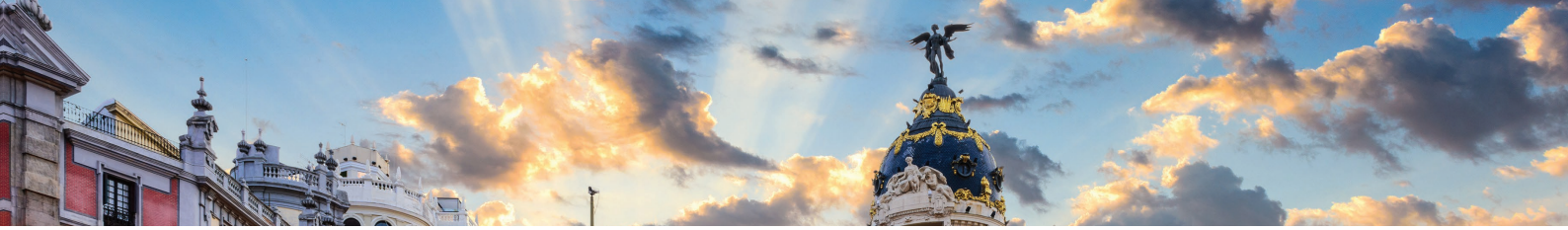
Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

Les associés reçoivent avec cette convocation la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'assemblée générale ordinaire annuelle :

- Les comptes et l'annexe de l'exercice ;
- Les rapports de la société de gestion, du commissaire aux comptes et du conseil de surveillance ;
- Le texte des projets de résolutions.

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.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peuvent 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 par voie électronique 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.



Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

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

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

Ainsi qu'il est prévu à l'Article 11 des statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. 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-propiétaire 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-propiétaire non votant à se rendre à l'assemblée et lui adressera à titre d'information copie de la convocation adressée.

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

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

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

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

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

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société de gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## Organisation

L'assemblée générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion : à défaut, l'assemblée élit elle-même son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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



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

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

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

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la société de gestion, ou par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée.

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

### **Assemblée générale ordinaire**

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

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

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

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et fixe leur rémunération.

Elle nomme l'expert externe en évaluation après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la société de gestion.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'Article 14 des statuts.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la société de gestion.

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

Elle autorisera la société de gestion à contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-106 du CMF.

Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles.

Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

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

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

### **Assemblée générale extraordinaire**

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





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

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de :

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

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins la moitié du capital social.

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

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

### **Consultation écrite des associés**

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.

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

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

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

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

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

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

## **Répartition des résultats**

### **Décision d'affectation**

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

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le montant est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

En cours d'exercice et avant approbation des comptes, la société de gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par



le commissaire aux comptes, fait apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La société de gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes trimestriels.

### **Provisions pour gros travaux**

Les gros entretiens concernent les travaux plus importants que l'entretien courant. Ils ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles et vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables 2016-03, la dotation annuelle à la provision pour gros entretien est déterminée par la mise en oeuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien estimée pour chaque immeuble.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

Les dépenses de gros entretien de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence de montant provisionné.

## **Dispositions légales**

### **Conventions particulières**

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout associé de cette dernière (Article L.214-106 du CMF), doit apparaître sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes et être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la société de gestion conformément aux dispositions du chapitre «Modalités de sortie» de la présente note d'information.

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

### **Démarchage et publicité**

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

En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 du même code.

La publicité est soumise aux dispositions du RGAMF, qui prévoit notamment que toute publicité contient :

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

## **Régime fiscal des associés**

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2018, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des



plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, mais chacun de leurs associés, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement passibles, soit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit de l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI (art. 239 septies CGI). Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Dans la mesure où la SCPI vise à constituer un patrimoine immobilier localisé en Europe, il convient de préciser les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes.

Par ailleurs, il est précisé que la société de gestion transmet chaque année aux associés résidents de France toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France. La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable en France et adresse en temps voulu un relevé individuel.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes en France.

- **Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne**

#### **Imposition des revenus immobiliers en Europe**

En vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels la SCPI Elialys vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés dans ces pays et les plus-values résultant de la cession de ces immeubles) sont généralement imposés localement selon les règles fiscales propres à chacun de ces pays.

#### **Imposition des revenus immobiliers de source européenne en France**

- **Personnes physiques**

Les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une nouvelle imposition des revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés dans ces pays et les plus-values résultant de la cession de ces immeubles) entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

En effet, les conventions fiscales signées avec les pays dans lesquels la SCPI Elialys vise à constituer un portefeuille immobilier prévoient généralement :

- Que les revenus immobiliers de source européenne sont exonérés d'impôt sur le revenu en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable, selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, aux autres revenus imposés en France, ou
- Que les revenus immobiliers de source européenne sont également imposés en France entre les mains des associés mais que ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus étrangers. Ces revenus seront donc taxés suivants les règles françaises, avec imputation d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français sur ces mêmes revenus ou à l'impôt étranger dans la limite de l'impôt français sur ces mêmes revenus.

- **Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés**

En pratique, en l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés français, les méthodes d'élimination



des doubles impositions figurant dans les conventions fiscales signées entre la France et les pays dans lesquels la SCPI Elialys vise à constituer un portefeuille immobilier conduisent généralement à exonérer les revenus immobiliers de source européenne d'impôt sur les sociétés français entre les mains des associés personnes morales de la SCPI.

Les modalités effectives d'imposition doivent cependant être examinées au cas par cas selon le lieu de situation de l'immeuble et la convention fiscale.

- **Fiscalité des revenus et des plus-values de source française**

### Revenus locatifs

- **Personnes physiques**

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers sous réserve que l'immeuble soit donné en location nue.

Les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ». Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers brut, représentatifs de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Le régime fiscal du micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt pour investissements locatifs, sauf lorsqu'il s'agit de parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu Duflot-Pinel, Scellier (sauf intermédiaire et ZRR) ou Malraux (régime après 2009).

Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles. Une fois exercée, l'option est globale et s'applique obligatoirement pour une période de trois ans durant laquelle elle est irrévocable.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 €. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

- **Personnes morales**

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale (sous réserve que ces revenus n'excèdent pas 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent), le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux.

Les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés intégreront la quote-part de résultat calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (28 % dans la limite de 500 000 € de bénéfice imposable et 31 % au-delà pour les exercices ouverts au 1<sup>er</sup> janvier 2018 qui sera réduit à 25 % à compter de 2022) et sous certaines conditions au taux réduit de 15 % jusqu'à 38 120 € de bénéfice imposable.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du CGI, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du CGI.

### Revenus financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la SCPI et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

Il est à noter que les associés sont imposés sur les revenus perçus par la SCPI, et non pas sur les revenus



effectivement distribués aux associés.

### ● **Personnes physiques**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les intérêts et dividendes font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % ; soit une taxation globale de 30 % sur le montant brut de ces revenus financiers.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau).

Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40 % sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la Contribution Sociale Généralisée (ci-après « CSG ») est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Cette option est globale et portera alors sur l'ensemble des revenus financiers et plus-values de cessions de valeurs mobilières perçus par le contribuable au titre de l'année d'option.

Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (ci-après « PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8 %. L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (prélèvement forfaitaire unique ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source (qui correspond donc à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué. Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- À 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et
- 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le prélèvement forfaitaire non libératoire sur les dividendes et
- À respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

### ● **Personnes morales**

Tout comme pour les revenus fonciers, si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du CGI, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du CGI.

### **Plus-values sur cession de valeurs mobilières**

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières.



## ● Personnes physiques

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs mobilières et droits sociaux, sont imposées de plein droit au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (12,8 % d'impôt sur les revenus et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux) du montant brut de la plus-value. Les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans) ne sont plus applicables.

Toutefois ces abattements pour durée de détention sont maintenus pour les plus-values de cession de valeurs mobilières acquises avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 à condition que le contribuable ait opté pour l'imposition selon le barème progressif. Cette option est globale et portera alors sur l'ensemble des revenus financiers et plus-values de cessions de valeurs mobilières perçus par le contribuable au titre de l'année d'option.

## ● Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values de cessions de valeurs mobilières des particuliers exposé ci-avant est applicable aux associés personnes physiques des personnes morales régies par l'article 8 du CGI.

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

## Plus-values immobilières

### ● Personnes physiques

#### ● Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, s'applique aux plus-values en cas de cession par un associé de parts de la SCPI dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014 ainsi qu'il suit :

- 0 % pour les cinq premières années de détention,
- 6 % pour chaque année de détention entre la sixième et la vingt-et unième année,
- 4 % entre la vingt-et-unième et la vingt-deuxième.

En pratique, l'exonération est donc acquise après vingt-deux ans de détention des parts.

L'abattement en matière de prélèvements sociaux est calculé différemment :

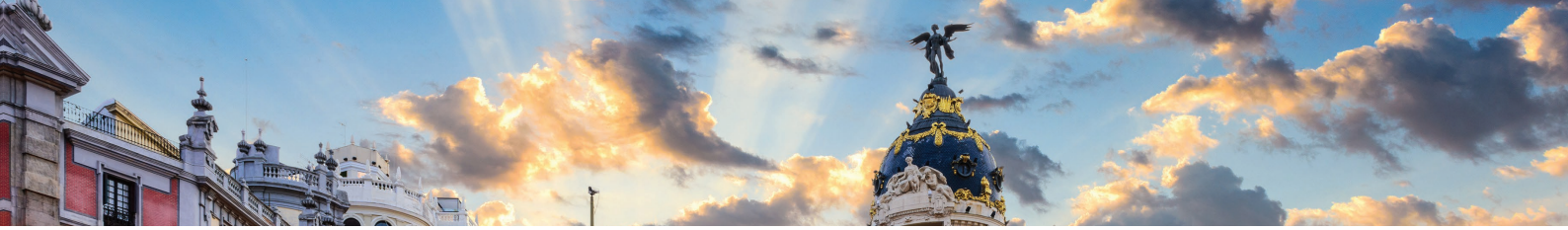
- 0 % pour les cinq premières années de détention,
- 1,65 % entre la sixième année et la vingt-et-unième année,
- 1,6 % la vingt-deuxième année,
- 9 % entre la vingt-deuxième et la trentième année.

L'exonération est donc acquise après trente années de détention des parts.

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-



values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 17,20 %, s'ajoutent également au taux d'imposition.

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession de l'immeuble est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

### • Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles de la société, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est également applicable.

Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération ;
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition ;
  - des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cession de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux au taux global de 17,20 %, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la société de gestion en informerait les associés par le biais du bulletin d'information.

### • Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers exposé ci-avant est applicable aux associés personnes physiques des personnes morales régies par l'article 8 du CGI.

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

### Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur représentent un taux global de 17,2 % du montant brut des revenus et plus-values se décomposant comme suit :

- La Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,9 % ;
- La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 % ;
- Le prélèvement social de 4,5 % ;
- La contribution de solidarité, additionnelle au prélèvement social, au taux de 0,3 % ;
- La contribution de Revenu de Solidarité Active (RSA), au taux de 2 %.

Seules les personnes physiques sont assujetties aux prélèvements sociaux.

En ce qui concerne les revenus immobiliers en Europe, l'administration fiscale estime de façon générale



que les prélèvements sociaux sont des « impôts sur les revenus » et qu'ils entrent dans le champ d'application des conventions fiscales. Par conséquent, ces prélèvements sont couverts par les stipulations des conventions fiscales visant à éliminer les doubles impositions sauf disposition spécifique contraire.

Les modalités effectives d'assujettissement aux prélèvements sociaux des revenus immobiliers en Europe devront être examinées au cas par cas selon le lieu de situation de l'immeuble et la convention fiscale.

### **Impôts sur la fortune immobilière (« IFI »)**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt sur la fortune a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (article 964 et suivants du Code général des impôts).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France ou hors de France excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2018 sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée des parts de SCPI à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote-part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1<sup>er</sup> janvier. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du CGI.

À compter de 2018, des dispositions spécifiques de déduction ont été prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux auxquelles l'investisseur devra se référer.

Lorsque la valeur vénale du patrimoine taxable est supérieure à 5 millions d'euros et que le montant des dettes excède 60 % de cette valeur, le montant des dettes excédant ce seuil n'est déductible qu'à hauteur de 50 % de cet excédent. Ce plafonnement ne s'applique pas aux dettes dont le redevable justifie qu'elles n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI pour la valeur des parts en pleine propriété. Dans l'hypothèse d'un démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002, usufruitier et nu-proprétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier selon le barème forfaitaire prévu à l'article 669 du code général des impôts.

S'agissant des modalités déclaratives, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine est supérieur à 1 300 000 € mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus. La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration des revenus.

### **Modalités d'information**

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Notamment la note d'information visée par l'AMF, les statuts, le bulletin de souscription, le rapport annuel et le dernier bulletin semestriel sont remis préalablement au souscripteur. La société peut avoir recours à des moyens de communication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite société, à condition que la société ait préalablement recueillie par écrit l'accord des associés concernés, et ce conformément à l'article R.214-137 du CMF.

#### **Rapport annuel**

La société de gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

#### **Bulletin d'information**

Un bulletin d'information est disponible sur le site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) dans les 45 jours suivants la fin





du semestre, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, semestre après semestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. L'AMF par l'instruction 2019-04 du 13 mars 2019, a modifié les conditions d'application de l'obligation d'information des associés en imposant aux sociétés de gestion de SCPI de ne réaliser que deux bulletins semestriels et non plus quatre bulletins trimestriels. La société de gestion Advenis REIM a décidé de poursuivre sa communication trimestrielle pour la SCPI Elialys afin d'informer plus régulièrement les associés de ses évolutions.

## **ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ**

### **La société**

**Dénomination sociale :** Elialys

**Nationalité :** Française

**Siège social :** 52 rue de Bassano – 75008 Paris

**Forme :** la société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants ainsi que L.214-86 et suivants du CMF fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à réaliser une offre au public de titres financiers, les articles L.214-98, D.214.32 et suivants ainsi que R.214-130 et suivants du CMF, et par tous les textes subséquents et ses statuts

**Statuts :** Déposés au Greffe du tribunal de commerce de Paris

**Objet social :** acquisition, directe et/ou indirecte, et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

**Durée de la société :** 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés

**Registre du Commerce et des sociétés :** Paris n° 850 103 391

**Exercice social :** du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre

**Capital initial :** 761 600 €

**Capital statutaire :** 200 000 000 €

### **Conseil de surveillance**

Le conseil de surveillance, composé d'au moins 7 associés et de maximum 10 membres, est chargé d'assister la société de gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire, par mandat impératif des associés pour une durée de 3 ans.

Avant l'assemblée générale ordinaire désignant les membres, la société de gestion informe les associés du prochain renouvellement des membres du conseil et procède à l'appel des candidatures auprès de l'ensemble des associés.

Le règlement intérieur du conseil de surveillance définit les modalités d'application des dispositions relatives à la composition, aux missions et au fonctionnement du conseil de surveillance. La mise à disposition d'un exemplaire du règlement intérieur est réalisée sur simple demande adressée à la société de gestion.

Pour la formation du premier conseil de surveillance, les membres sont choisis parmi les associés fondateurs.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale en date du 17 mai 2022 :

- M. Xavier ANDRE, Docteur Vétérinaire ;
- Mme Anne BARRAND-D'HUMIERES, Consultant RH ;
- Mme Florence BEDET, Directrice Commerciale ;



- M. Xavier BONNEFOY, Auditeur interne ;
- M. Alain COGNARD, Professeur ;
- GILBERT LADREYT AVOCAT représentée par M. Gilbert LADREYT, Avocat ;
- M. Thierry GONTARD, Avocat ;
- M2L CAPITAL, représentée par M. David GIRAUD, Directeur Général Délégué ;
- M. Axel ROTIER, Gestionnaire de patrimoine ;
- SC 3JCA représentée par M. Jean-Jacques VIGOUROUX, Retraité.

Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF, à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance a été renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

## **Autres acteurs**

### **Administration de la société**

La gestion d'Elialys est assurée statutairement par la société Advenis REIM.

**Date d'immatriculation :** 21 novembre 2017

**Siège social :** 52 rue de Bassano – 75008 Paris

**Forme juridique :** société par actions simplifiée

**Capital :** 3 561 000 €

**Registre du Commerce et des sociétés :** Paris n° 833 409 899

**Agrément de l'AMF en qualité de société de gestion de Portefeuille :**  
n° GP18000011 en date du 29 juin 2018

### **Répartition du capital :**

Dénomination sociale et SIRET	Répartition en nombre d'actions	Répartition en % du capital	Répartition en % des droits de vote	Lieu du siège social
Advenis SIRET 402002687	35 610	100 %	100 %	Paris
Total		100 %	100 %	

### **Objet social :**

La société a pour objet à titre principal :

- La gestion de FIA immobiliers de type SCPI dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF,
- Le conseil en investissements dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF.

Au titre des services connexes, elle pourra exercer :

- La fourniture de tous travaux comptables, informatiques, administratifs, financiers,
- La commercialisation de tout produit et instrument financier,
- La participation directe et indirecte à toutes opérations se rattachant à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, fusion, association ou autrement en France ou à l'étranger,
- Et généralement la participation à toutes opérations commerciales, financières, industrielles, mobilières



et immobilières se rattachant directement ou indirectement en totalité soit en partie à l'objet similaire ou connexe.

**Conseil d'administration :**

- **Président de la société et du conseil d'administration :** Monsieur Rodolphe MANASTERSKI,
- **Administrateur :** Monsieur Stéphane AMINE,
- **Administrateur :** Monsieur Jean-François CHAURY.

**Direction de la société :**

- **Président du conseil d'administration :** Monsieur Rodolphe MANASTERSKI,
- **Directeur Général :** Monsieur Jean-François CHAURY.

Conformément à l'article L214-24-44 du CMF, les sociétés civiles de placements immobiliers et leurs sociétés de gestion agissent de façon indépendante et dans le seul intérêt des porteurs de parts. Elles présentent des garanties suffisantes en ce qui concerne leur organisation, leurs moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de leurs dirigeants.

La société de gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des dirigeants. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle résultant de toutes activités en matière immobilière notamment sans que la liste soit limitative ou exhaustive, l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à cette activité.

**Dépositaire**

CACEIS Bank, 1-3 Place Valhubert – 75013 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 692 024 722, représentée par Monsieur Jean-François ABADIE.

En vertu de l'article L214-24-8 du CMF et dans les conditions fixées par les articles 323-23 et suivants du RGAMF, le dépositaire veille :

1° À ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de FIA, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA. Le dépositaire à qui est confiée la garde des actifs d'un FIA :

1° Assure, dans les conditions fixées par le RGAMF, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;

2° Pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété du FIA et en tient le registre.

Le dépositaire :

1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par le FIA ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information du FIA ;

2° S'assure que le calcul de la valeur des parts du FIA est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information du FIA ;

3° Exécute les instructions du FIA ou de sa société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information du FIA ;



4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs du FIA, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;

5° S'assure que les produits du FIA reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information du FIA.

### **Commissaires aux comptes**

Est nommé en qualité de premier commissaire aux comptes de la société pour une durée de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 672 006 483, représentée par Madame Mathilde HAUSWIRTH.

### **Expert externe en évaluation**

Est nommé en qualité d'expert externe en évaluation, pour une durée de cinq années, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, 167 Quai de la Bataille Stalingrad – 92867 Issy les Moulineaux immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 327 657 169, représentée par Monsieur Jean-Claude DUBOIS.

Conformément à l'article L.214-24-15 du CMF et l'article 421-28 du RGAMF, la société est tenue de désigner un expert externe en évaluation indépendant, dont la mission consiste à déterminer la valeur vénale des immeubles à l'actif de la SCPI par une expertise réalisée au minimum une fois tous les cinq ans, et à actualiser cette valeur vénale chaque année.

L'expert externe en évaluation réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations, à savoir :

- Du rapport Barthès de Ruyter ;
- De la Charte de l'expertise en évaluation Immobilière ;
- Des « European valuation standards », normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) ;
- De l'« Appraisal and valuation manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

La méthodologie retenue est celle de la méthode par comparaison et de la méthode par le revenu.

### **Information**

**Adresse :** ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

52 rue de Bassano – 75008 Paris

**Tél :** 01 78 09 88 34

**Site Internet :** [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

La personne assurant la responsabilité de la note d'information et en étant la signataire est :

ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Représentée par Jean-François CHAURY.

### **Visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)**

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financiers, l'AMF a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I n° 19-08 en date du 26 avril 2019. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



## ANNEXE 2 SFDR - CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Information précontractuelle pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2a, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier paragraphe, du règlement (UE) 2020/852.

**L'investissement durable** signifie un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social pour autant que ces investissements ne causent pas de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **Taxinomie de l'UE** est un système de classification prévu par le Règlement (UE) 2020/852 qui établit une liste des **activités économiques durables sur le plan environnemental**. À ce jour, ce Règlement n'inclut pas de liste des activités économiques durables sur le plan social.

Les investissements durables avec un objectif environnemental peuvent être alignés ou non sur la Taxinomie.



Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs durables du produit financier sont atteints

Nom du produit : SCPI ELIALYS

Identifiant de l'entité juridique : SCPI00004519

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables avec un objectif environnemental : \_\_ %

Il promeut des caractéristique Environnementales/Sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas un objectif d'investissement durable, il réalisera un minimum de \_\_ % d'investissements durables

dans des activités économiques qualifiées de durables sur le plan environnemental selon la Taxinomie de l'UE

avec un objectif environnemental dans des activités économiques qualifiées de durables sur le plan environnemental selon la Taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas qualifiées de durables sur le plan environnemental selon la Taxinomie de l'UE

avec un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas qualifiées de durables sur le plan environnemental selon la Taxinomie de l'UE

avec un objectif social

Il réalisera un minimum d'investissements durables avec un objectif social : \_\_ %

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissement durable.

### Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds sont les suivantes :

- Caractéristiques environnementales : mesure, suivi et réduction des consommations énergétiques des actifs sous performants, mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles du portefeuille et obtention de labels et certifications.
- Caractéristiques sociales : mise en place de mesure de santé, de sécurité et de confort pour les occupants sur une sélection d'actifs, promotion de solutions de mobilités douces et durables sur une sélection d'actifs.



Les **principales incidences négatives** sont les conséquences les plus significatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité relatifs aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption.

### Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesure l'atteinte de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Les indicateurs de durabilité retenus pour chacune des caractéristiques présentées ci-dessus sont les suivants :

- Indicateurs environnementaux :

- Consommation d'énergie ;
- Part des actifs utilisant des énergies renouvelables ;
- Emissions de gaz à effet de serre ;
- Part des actifs possédant une ou des certification(s) et label(s).

- Indicateurs sociaux :

- Part des actifs ayant mis en place des initiatives visant à améliorer le confort des occupants du bâtiment (espaces de détente / de repos, salle de sport...);
- Part des actifs ayant des bornes de recharge pour véhicules électriques dans ou à proximité du bâtiment ;
- Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes.



### Le produit financier tient-il compte des principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité ?

Oui  Non

Advenis REIM n'a pour le moment pas intégré les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité lors du déploiement de la stratégie retenue pour la SCPI Elialys.



La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement, fondées sur des paramètres tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

### Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La stratégie d'investissement de la SCPI Elialys est de constituer et détenir sur le long terme un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs variés (commerces, bureaux, résidentiel...) localisés essentiellement en France, Espagne, Portugal Italie et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe. Cette stratégie d'investissement intègre une composante extra-financière déployée dès l'acquisition des actifs, puis de manière continue tout au long de la période de détention des actifs, jusqu'à leur arbitrage. Une approche Best-in-Progress recherchant l'amélioration de la note ESG globale de la poche d'actifs immobiliers d'au moins 20 points en 3 ans a été adoptée.

- Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisée pour sélectionner les investissements permettant d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

La SCPI Elialys ne pratique pas de politique d'exclusion liée à la composante extra-financière qu'elle cultive.

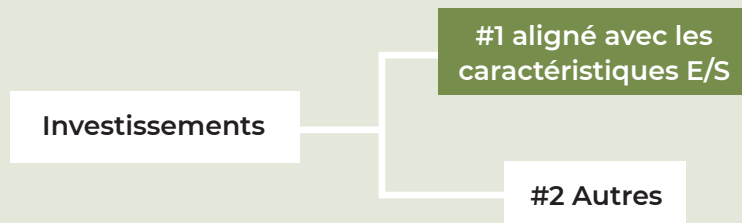
- Quel est le taux minimum engagé pour réduire la portée des investissements considérés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Non applicable.

- Quelle est la politique d'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des entreprises bénéficiaires d'investissements ?

Non applicable, dans la mesure où la stratégie d'investissement de la SCPI ne vise pas la prise de participation dans des sociétés.

Les **pratiques de bonne gouvernance** comprennent les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.



**#1 Aligné avec les caractéristiques E/S** comprend les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

**#2 Autres** comprend les autres investissements du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales, ni qualifiés d'investissements durables.



### Quelle est l'allocation d'actifs prévue pour ce produit financier ?

La SCPI Elialys a pour objectif la constitution et la détention active d'un portefeuille d'actifs de bureau basés essentiellement en Allemagne et à 100 % dans l'Union Européenne, dont 90 % viseront à répondre aux caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI.

- **Comment l'utilisation des produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable, dans la mesure où la stratégie d'investissement de la SCPI ne vise pas l'atteinte des caractéristiques environnementales ou sociales au travers de l'utilisation de produits dérivés.



### Quels sont les investissements inclus dans la rubrique « #2 Autres », quel est leur objectif et y a-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La SCPI Elialys se réserve la possibilité que 10 % de son portefeuille ne fasse pas l'objet d'une évaluation ESG, notamment pour des actifs récemment acquis ou en cours d'arbitrage.



### Où puis-je trouver davantage d'informations plus spécifiques sur ce produit financier en ligne ?

Des informations plus spécifiques sur le produit sont disponibles sur le site internet de la société de gestion : [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com).

*Avertissement : Les informations qui vous sont fournies dans cette annexe ont été rédigées à partir de projets de standards techniques qui pourront évoluer dans le temps. Dans l'hypothèse d'une évolution, une mise à jour de l'annexe serait réalisée et portée à votre connaissance via le site internet de la société de gestion.*

Date d'édition : 31 décembre 2022







## STATUTS

Mis à jour à la suite de l'assemblée générale du 17 mai 2022

### **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 MONCLAR 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. Guérolé 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 deux cent millions d'euros (200 000 000 €).

L'offre au public des titres de la société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statutaire maximum de 200 000 000 €, 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 et à préserver l'égalité des associés est fixé par la société de gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

À cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la société de gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.

Tout nouvel associé peut souscrire pour une part.

Aucune souscription de parts d'Elialys ne pourra être réalisée par ou au bénéfice direct ou indirect d'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



règlementation 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'utiliserait 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 substitueraient 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'Eliayls ne pourra être réalisée par ou au bénéfice direct ou indirect d'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 ;
- Préserver l'égalité des porteurs.

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 dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 2355 du code civil.

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<sup>ème</sup> - 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 d'enregistrement et les honoraires des notaires), les frais d'actes, les frais nécessaires à l'aménagement (y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien et la réparation des immeubles), les assurances, les impôts et taxes, les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les frais afférents aux documents nécessaires aux augmentations de capital (statuts, notes d'informations, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquette et certificats de parts, publicité, ...), frais de gestion locative, les frais entraînés par la tenue des conseils de surveillance et assemblées (notamment les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, les frais d'envoi des convocations aux assemblées, d'impression et d'envoi des documents d'information aux associés, les frais de tenue des registres associés), la rémunération, le cas échéant, du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes, les honoraires des intermédiaires, de conseil, les frais d'expertise, les frais de contentieux, les frais de la garantie bancaire, les frais de dépositaire, etc.

La société supporte et paie tous les frais et allocations du conseil de surveillance.

## 18.2 Rémunération de la société de gestion

La société de gestion assure l'administration de la société et de manière générale toutes opérations relevant de sa responsabilité ou de sa compétence conformément à l'Article 16 des présentes.

Pour assurer ses missions, la société de gestion percevra une rémunération sous forme de commissions statutaires définies ci-dessous :

**1° Une commission de souscription** au titre de la collecte des capitaux, ainsi que de l'exécution des programmes d'investissement.

À ce titre la société de gestion percevra un forfait de 11,4 % toutes taxes incluses (TTI) du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

La commission de souscription supporte :


- Pour couvrir les frais de collecte : 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du CGI),
- Et pour couvrir les frais de recherche des investissements 2,4 % TTI.

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

**2° Une commission de gestion** perçue par la société de gestion de 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenues directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI répartie comme suit :

- 7,8 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société (notamment la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et personnel et la distribution des bénéfices (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).
- 3,5 % HT (4,2 % TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Par exception, la première échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de la SCPI et



le 31 décembre 2015. Par la suite, la rémunération de la société de gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

La SCPI supporte et paie directement tous les autres frais :

**3° Commission d'acquisition ou de cession** calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière :

- À 1,44 % TTI maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).
- À 1,44 % TTI maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société, (commission exonérée en vertu de l'article 135 paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du conseil du 28 novembre 2006).

**4° Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux** sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 2 % HT maximum (soit 2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

**5° Une commission de cession pour l'organisation du marché des parts et pour toute cession de parts** résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-59 du CMF. La société de gestion percevra une commission de cession de 6 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

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

En cas de transmission de parts, la société de gestion percevra, à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 77,50 € TTI quel que soit le nombre de parts cédées.

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

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

## Article 19 – Conventions

Toutes conventions intervenant entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière devront être approuvées par l'assemblée générale des associés, après audition des rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes (Article L.214-106 du CMF).



## TITRE 4 - CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

### Article 20 – Conseil de surveillance

#### Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Ce conseil est composé de sept (7) membres au moins et de dix (10) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même assemblée générale ordinaire.

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

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social complet écoulé qui se tiendra au cours de la troisième année suivant leur nomination. Conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

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

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

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

#### Organisation - Réunions et délibérations

Le conseil de surveillance peut nommer, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un président, et s'il le juge nécessaire, un vice-président et un secrétaire.

En cas d'absence du président ou du vice-président, le conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de président.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du président ou de deux de ses autres membres, soit de la société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

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

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



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

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

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le président de la séance et le secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du conseil, ou encore par la société de gestion de la société.

Le conseil de surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction.

### **Pouvoirs du conseil de surveillance**

Le conseil de surveillance a pour mission :

- D'assister 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 documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société ;
- De présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait constatées dans la gestion ;
- De donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés ;
- En cas de défaillance de la société de gestion, il convoque une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.

Il s'abstient de tout acte de gestion.

### **Responsabilité**

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

### **Indemnités**

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

Les indemnités éventuelle du conseil de surveillance est fixée par l'assemblée générale des associés, à charge pour le conseil de la répartir entre ses membres.

### **Article 21 – Commissaires aux comptes**

Un ou plusieurs commissaires aux comptes sont nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de six exercices et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de commerce.

Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont toujours rééligibles.





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

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

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

Ils sont convoqués par la société de gestion lors de l'arrêté des comptes de chaque exercice ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

## **TITRE 5 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

### **Article 22 – Assemblées générales**

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

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

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

### **Convocation**

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion, ou, à défaut :

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

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

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, ou par des moyens de communication électronique.

Le lieu, date et heure de l'assemblée générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

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

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

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci



devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'Article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. 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-propiétaire 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-propiétaire non votant à se rendre à l'assemblée et lui adressera à titre d'information copie de la convocation adressée.

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

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

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

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

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

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société de gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## **Organisation**

L'assemblée générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion : à défaut, l'assemblée élit elle-même son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

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

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

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

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la société de gestion, ou par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée.

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



### **Article 23 – Assemblée générale ordinaire**

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

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

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

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et fixe leur rémunération.

Elle nomme l'expert externe pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la société de gestion.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'Article 14.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la société de gestion.

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

Elle autorisera la société de gestion à contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L.214-106 du CMF.

Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles.

Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

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

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

### **Article 24 – Assemblée générale extraordinaire**

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

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

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de :

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



Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins la moitié du capital social.

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

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

### **Article 25 – Consultation écrite des associés**

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.

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

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre ou du courrier électronique pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

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

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

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

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

### **Article 26 – Information des associés**

La société peut avoir recours à des moyens de communication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite société, à condition que la société ait préalablement recueillie par écrit l'accord des associés concernés, et ce conformément à l'article R.214-137 du CMF.

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

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

- Le rapport de la société de gestion,
- Le ou les rapports du conseil de surveillance,
- Le ou les rapports des commissaires aux comptes,
- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,



- S'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire, le bilan, le compte de résultat et l'annexe.

La société de gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760 000 €, à :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

Ces projets de résolutions devront être adressés à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'assemblée. La société de gestion devra en accuser réception dans les 5 jours de la réception.

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

À cet effet, la société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour, et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au conseil de surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la société de gestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'assemblée générale et l'informer de leur décision de poser leur candidature au conseil de surveillance.

Après avoir consulté le conseil de surveillance sur les projets de résolutions transmis par les associés et notamment sur ceux concernant la présentation de nouvelles candidatures au sein de ce conseil, la société de gestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'assemblée générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément.

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

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

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

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

- Comptes de résultat, bilans et annexes ;
- Inventaires ;
- Rapports soumis aux assemblées ;
- Feuille de présence et procès-verbaux de ces assemblées ;

- Les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

## **TITRE 6 - INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

### **Article 27 – Exercice social**

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social aura une durée inférieure à 12 mois et se terminera le 31 décembre 2015.

### **Article 28 – Inventaire et comptes sociaux**

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

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

En outre la société de gestion, conformément à l'article L.214-109 et R.214-157-1 du CMF, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilancielleres et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.

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

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

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

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

Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'assemblée générale.

### **Article 29 – Dispositions comptables**

La société est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté suivant les modalités fixées le nouveau règlement de l'Autorité des Normes Comptables 2016-03 du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 (article L 214-109 du CMF). Ce règlement est applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La provision pour gros entretiens est destinée à faire face à des travaux plus importants que l'entretien courant. Ils ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles et vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables 2016-03, la dotation annuelle à la provision pour gros entretien est déterminée par la mise en oeuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien estimée pour chaque immeuble.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.



Les travaux d'entretien doivent être probables, individualisés et détaillés dans le plan pluriannuel. Les travaux à entreprendre doivent être évalués avec une approximation suffisante à la clôture de l'exercice.

### **Article 30 – Répartition des résultats**

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 de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, 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'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.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'Article 11 des statuts.

La SCPI souscrita une déclaration fiscale de résultats (imprimé 2072-S) mentionnant la part du résultat imposable de chacun des associés conformément à l'article 239 septies du CGI. Plus particulièrement, les associés personnes physiques seront soumis, pour la part du bénéfice net qui leur est attribué selon les modalités ci-avant définies (et non du bénéfice distribué), à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.

La SCPI souscrita toutes les déclarations nécessaires dans les pays étrangers ou elle pourrait être amenée à investir.

Les associés donnent mandat expresse à la SCPI pour déposer en leur nom toutes déclarations fiscales qui pourraient être nécessaires.

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

## **TITRE 7 – FUSION, DISSOLUTION, LIQUIDATION**

### **Article 31 – Fusion**

La société ne peut fusionner qu'avec une autre société civile de placement immobilier gérant un patrimoine de composition comparable.

L'opération de fusion s'effectue sous le contrôle des commissaires aux comptes de chacune des sociétés concernées. Le projet de fusion leur est communiqué au moins quarante-cinq jours avant les assemblées générales extraordinaires appelées à se prononcer sur l'opération.

Les commissaires aux comptes établissent un rapport sur les conditions de réalisation de l'opération de fusion.

Celle-ci est approuvée par l'assemblée générale extraordinaire de chacune des sociétés concernées.

L'assemblée générale extraordinaire de la société absorbante statue sur l'évaluation des apports en nature, conformément aux dispositions légales.



## Article 32 – 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 de gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. À défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au président du tribunal de grande instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

La société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

En cas de non prorogation de la société, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation sera faite par la société de gestion. Il pourra lui être adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

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

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

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

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

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

Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à une rémunération égale à 5 % Hors Taxes soit 6 % Toutes Taxes Comprises du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Le ou les liquidateurs pourront retenir le principe de versements d'acomptes sur liquidation suivant la décision de l'assemblée générale extraordinaire.

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

Les produits de cession des actifs ne seront en conséquence versés qu'après déduction du passif les grevant. À la clôture des opérations de liquidation, le solde, après déduction des acomptes, sera versé aux associés.

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

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

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





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

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

## **TITRE 8 - ÉLECTION DE DOMICILE, CONTESTATIONS**

### **Article 33**

#### **Élection de domicile**

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

#### **Pouvoirs**

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

#### **Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont supportés par la SCPI. Ces honoraires et frais seront réglés sur présentation de la facture et demande de provision.

#### **Contestations**

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant le cours de la société ou pendant sa liquidation, soit entre les associés, la société de gestion et la société seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

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

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


## **TITRE 9 – NOMINATION DES PREMIERS ORGANES DE GESTION - POUVOIR - ACTES ACCOMPLIS POUR LA SOCIÉTÉ EN FORMATION**

**(Le présent titre pourra être partiellement supprimé lors des modifications ultérieures)**

### **Article 34 – Nomination des premiers membres du conseil de surveillance**

Sont nommés par l'assemblée générale constitutive en qualité de premiers membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

- M. Xavier ANDRE ;
- Mme Anne BARRAND-D'HUMIERES ;
- Mme Florence BEDET ;
- M. Alain COGNARD ;
- GILBERT LADREYT AVOCAT, représentée par M. Gilbert LADREYT ;

- 
- M. Thierry GONTARD ;
  - M2L CAPITAL, représentée par M. David GIRAUD ;
  - M. Olivier PERRIN ;
  - SCI 3JCA, représentée par M. Jean-Jacques VIGOUROUX ;
  - Mme Irène WILLEMS.

Ces derniers indiquent ne faire l'objet d'aucune mesure ni condamnation de nature administrative ou judiciaire de nature à leur interdire l'exercice de la fonction de membre du conseil de surveillance.

### **Article 35 – Nomination des premiers commissaires aux comptes**

Sont nommés par l'assemblée générale constitutive, en qualité de premiers commissaires aux comptes de la société pour une durée de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers à Neuilly-sur-Seine (92200), immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 672 006 483, représentée par Monsieur Fabrice BRICKER.

### **Article 36 – Nomination du premier expert externe en évaluation**

Est nommé par l'assemblée générale constitutive, sur proposition de la société de gestion, en qualité de premier expert externe en évaluation de la société pour une durée de cinq années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

BNP Paribas Real Estate Valuation France, 167 Quai de la Bataille Stalingrad – 92867 Issy les Moulineaux, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 327 657 169, représentée par Monsieur Jean-Claude DUBOIS.

### **Article 37 – Nomination du dépositaire**

Le dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la société de gestion, il en informe l'AMF.

Le dépositaire est :

CACEIS Bank France, 1-3 Place Valhubert – 75013 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 692 024 722, représentée par Monsieur Jean-François ABADIE.

### **Article 38 – Pouvoir**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire des présents statuts aux fins de procéder à toute formalité de dépôt ou de publicité requise par la loi

### **Article 39 - État des actes accomplis pour le compte de la SCPI en formation**

La société de gestion a établi un état des actes accomplis à ce jour pour le compte de la SCPI en formation avec l'indication pour chacun d'eux, des engagements qui en résulteront pour la SCPI.

Cet état est annexé aux présents statuts.

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

La société de gestion est dès à présent autorisée à :

- Recevoir toutes avances en compte courant des associés ;
- Réaliser tout acte et engagement rentrant dans le cadre de l'objet social et, à cet effet, passer tous actes, souscrire tous engagements et généralement faire le nécessaire. Après immatriculation de la SCPI auprès du Registre du Commerce et des sociétés, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du premier exercice social



et cette approbation emportera de plein droit la reprise par la SCPI desdits actes et engagements.

#### **Article 40 – Jouissance de la personne morale – Publicité**

La SCPI ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés. Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes à l'effet d'accomplir les formalités de publicité, de dépôt et autres nécessaires pour parvenir à l'immatriculation de la SCPI au Registre du Commerce et des sociétés.

#### **Article 41 – Frais**

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



**Advenis Real Estate Investment Management**

52 rue de Bassano – 75008 Paris

Tél. : 01 78 09 88 34

[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

Agrément AMF n° GP 18000011

S.A.S. au capital de 3 561 000,00 € / RCS Paris  
833 409 899

Visa AMF SCPI Elialys n° 19-08 du 26 avril 2019  
dépositaire : CACEIS Bank