



SCPI RENOVALYS 3

**Note d'information
mise à la disposition du public**

Mise à jour en juillet 2018

NOTE D'INFORMATION

SOMMAIRE

■	INTRODUCTION	3
	Facteurs de Risques	
	Renseignements sur les fondateurs	
	Politique d'investissement	
	Sélection des Programmes	
	Objectif de rentabilité	
	Capital social initial	
	Augmentation et réduction du capital	
	Responsabilité des associés	
	Garantie bancaire – Souscription inférieure à 15 % du capital statutaire maximal	
■	I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS	7
	Parts sociales	
	Modalités de calcul du prix de souscription	
	Modalités de souscription et de versement	
	Date d'entrée en jouissance	
	Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public	
■	II. MODALITES DE SORTIE	9
	Cession sans intervention de la société de gestion	
	Cession avec intervention de la société de gestion	
	Confrontation et prix d'exécution	
	Délai de versement des fonds	
	Transmission des ordres d'achats et de ventes	
	Couverture des ordres	
	Blocage du marché des parts	
■	III. FRAIS	12
	Lors des souscriptions	
	Pour l'administration de la société	
	Lors des cessions de parts	
■	IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE	13
	Régime des assemblées générales	
	Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices	
	Provision pour grosses réparations	
	Conventions particulières	
	Régime fiscal	
	Modalités d'information	
	Modalités du démarchage et de la publicité	
■	V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE	18
	La société	
	Administration de la société	
	Conseil de surveillance	
	Commissaires aux Comptes	
	Expert externe en évaluation	
	Information	
	Responsabilité de la note d'information	

SCPI RENOVALYS 3

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER,
OFFRE AU PUBLIC

AVERTISSEMENT

• Facteurs de risques

Vous investissez dans une SCPI de type fiscal « Malraux », qui permet au souscripteur de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, conformément à l'article 199 ter du Code Général des Impôts en contrepartie d'une durée de blocage de 13 à 15 ans.

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

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au paragraphe « Objectif de rentabilité » et page 14 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et ne s'impute que sur l'impôt calculé selon le barème progressif, ce qui exclut notamment des prélèvements forfaitaires libératoires.
- il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.
- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans à compter de la mise en location par la SCPI du dernier bien immobilier achevé, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; la durée de blocage est de 13 ans à compter de la date de souscription ; sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société. La société envisage de procéder à la vente des actifs

immobiliers à partir du début de la 14ème année. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement est d'environ 15 ans pour permettre la liquidation totale des actifs.

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

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

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ; pendant une période de 24 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles acquis.
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de placement.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI Renovalys 3 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seuls avantages fiscaux.

- le capital investi n'est pas garanti.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Advenis Investment Managers, société de gestion de sociétés civiles immobilières a décidé de créer une SCPI destinée à compléter sa gamme de produits immobiliers et financiers.

Cette SCPI doit permettre à ses porteurs de parts de bénéficier, du régime fiscal dit « Malraux ».

C'est pourquoi, Advenis Investment Managers a lancé en juillet 2011 la création de la SCPI RENOVALYS 3 avec la participation d'investisseurs privés réunis par le Groupe Advenis.

La société de gestion Advenis Investment Managers a transféré la gestion de la SCPI RENOVALYS 3 à la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management en date du 6 décembre 2017.

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

RENOVALYS 3 a pour objet de constituer un patrimoine immobilier composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation (en ce compris les immeubles originellement destinés à l'habitation et réaffectés à cet usage) et de commerces à restaurer, situés dans les zones définies à l'article 199 ter viciés I, 1° et 2° du Code général des impôts :

- secteurs sauvegardés, étant précisé que la restauration de l'immeuble devra être déclarée d'utilité publique si le secteur sauvegardé n'est pas approuvé,
- quartier ancien dégradé, la restauration de l'immeuble devant être déclarée d'utilité publique.

La réduction d'impôt décrite dans l'article 199 ter viciés nouveau du Code Général des Impôts s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu et entre dans le mécanisme dit de plafonnement des « niches fiscales » figurant à l'article 200-0A du Code Général des Impôts.

La décision d'investissement appartient à la société de gestion. Elle veille à la sécurisation des opérations dans l'intérêt des porteurs de parts. De la même façon et dans les mêmes conditions, la société de gestion se sera assurée que chaque programme de travaux à réaliser est compatible avec le dispositif fiscal « Malraux ».

La société de gestion s'assurera par ailleurs que l'affectation du montant de la souscription respecte les pourcentages suivants, conformément à l'article 199 ter viciés IV bis du Code général des impôts :

- 30% au moins du montant de la souscription seront consacrés à l'acquisition des immeubles éligibles ;
- 65% au moins du montant de la souscription financeront les dépenses éligibles (tel que ce terme est défini ci-après) étant précisé que ces pourcentages (soit globalement 95% au minimum des montants de souscription) s'appliquent sur le montant total des souscriptions diminué du montant des commissions de souscription pour frais de collecte.

Compte tenu de la durée des travaux et de la mise en location, les premiers dividendes pourraient être versés en 2015 au titre de l'année 2014, après la perception des premiers revenus locatifs.

La durée de la société sera de 15 ans. Au terme de cette période, sous réserve de la décision prise en assemblée générale extraordinaire, un an au moins avant le terme de vie statutaire, l'ensemble du patrimoine sera revendu, et le produit de la vente sera réparti entre les associés sauf décision unanime de prorogation de la société.

3. SELECTION DES PROGRAMMES

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

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

RENOVALYS 3 s'appuiera également sur les compétences d'un cabinet d'avocats, pour s'assurer outre de l'éligibilité de l'opération de restauration au régime fiscal, d'une garantie tant juridique qu'au regard des règles du Code de l'urbanisme et des procédures de sécurisation des paiements des fonds aux entreprises concourant aux opérations de restauration immobilière.

4. OBJECTIFS DE RENTABILITE

RENOVALYS 3 est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir normalement ses parts durant les 15 années de la vie de la société.

Les objectifs de rentabilité à long terme de RENOVALYS 3 seront atteints par paliers successifs. Bien entendu, la valeur des immeubles sur un horizon de 15 ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse. Ainsi la société de gestion ne garantit nullement ses objectifs.

a) Réduction d'impôt sur le revenu

Pendant la période de constitution du patrimoine et la restauration des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle. Le porteur de parts trouvera son intérêt dans la réduction d'impôt sur le revenu, accordée au titre de l'année de réalisation de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, qui réduira d'autant le coût de son investissement. La rentabilité s'apprécie par rapport au capital investi, après déduction de l'économie fiscale, et non par rapport au montant initialement souscrit.

La réduction porte sur la partie de la souscription affectée aux dépenses visées au II de l'article 199 ter viciés du CGI

(les "dépenses éligibles"), en particulier les dépenses de réparation et d'amélioration, lesquelles doivent correspondre à au moins 65% du prix de souscription diminué du montant des commissions de souscription pour frais de collecte.

La réduction d'impôt s'élève à 36% du montant des dépenses éligibles dans la limite annuelle, pour chaque associé, de 100 000 euros.

Le mécanisme de réduction fiscale est donc susceptible de représenter un pourcentage significatif du prix de souscription des parts.

b) Exemple chiffré :

Pour un prix de souscription de 5 000 euros et dans l'hypothèse d'un pourcentage de dépenses éligibles s'élevant à 65% du montant de la souscription (frais de collecte exclus), la réduction d'impôts serait de $(5\,000\text{ €} - 450,00\text{ € de commission de souscription pour frais de collecte}) \times 65\% \times 36\% = 1\,064,70\text{ €}$ correspondant à 21,29% du prix de souscription, si l'immeuble est situé en secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé.

* soit 9% TTI (toutes taxes incluses) du prix de souscription – cette commission n'étant pas soumise à TVA.

c) Rendements locatifs potentiels et recours à l'emprunt

Pendant la période de constitution du patrimoine et de restauration des immeubles, la rentabilité locative potentielle sera négligeable voire nulle, les premières locations devant intervenir dans les 24 mois qui suivront les dates d'acquisition des immeubles.

Les revenus locatifs potentiels de RENOVALYS 3 pourront ne pas être pas distribués intégralement sous forme de dividendes aux associés.

En effet, conformément à la réglementation, grâce aux revenus potentiels perçus la SCPI pourra contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximal déterminé par la société de gestion et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

La société de gestion veillera à ce que les frais financiers, correspondant aux charges (intérêts + capital) des emprunts souscrits dans la première période de constitution du patrimoine et de réhabilitation des immeubles, ne dépassent pas les capacités de paiement de la société en régime permanent.

L'effet de levier potentiel de l'emprunt, qui augmente la capacité d'investissement de la société, se traduira directement pour les associés par l'accroissement du rapport entre le montant des travaux déductibles et le montant des fonds souscrits.

d) Valorisation

RENOVALYS 3 axe sa politique d'investissement sur la restauration de bâtiments anciens situés dans un quartier ancien dégradé, ou en secteur sauvegardé et fonde ses objectifs de valorisation du patrimoine à long terme sur ces critères.

Il est prévu que la société puisse être dissoute au terme d'une période de 15 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés afin de permettre aux

associés de recevoir, s'ils le décident collectivement, la valeur liquidative des immeubles.

e) Disposition statutaire concernant la répartition des bénéfices potentiels

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

L'assemblée statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012 déterminera le montant des bénéfices distribués aux associés. Pendant cette période, la SCPI ne percevra ni recette locative, ni recette financière.

5. CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social de constitution de la société est fixé à 778 300 Euros se décomposant en 181 parts de 4 300 € de valeur nominale détenues par diverses personnes physiques à titre individuel se répartissant comme ci-après :

Associé	Nb parts	Montant souscrit (en euros)
Mme GAUTHIER Anne-Céline	6	25 800
M. MIDAL Fabrice	4	17 200
Mme LE GUILLY-FOUCHER Nadine	2	8 600
M. JUVE Philippe	6	25 800
M. BRAQUET Laurent	4	17 200
M. DEBOURMONT Jacques-Henry	12	51 600
M. BELLOT Nicolas	6	25 800
Mme MULSANT Delphine	6	25 800
M. COERCHON David	2	8 600
M. CARREAU Antonin	20	86 000
M. MAITREPIERRE Roger	6	25 800
M. AMAUDRIC DU CHAFFAUT Benjamin	4	17 200
M. REVERDY Philippe	9	38 700
M. GRANDJEAN Thierry	6	25 800
M. LEVECQ Jean-Marc	3	12 900
M. MOUSSALI Michel	7	30 100
M. BOULON Romain	6	25 800
M. GUILLERMAIN Gérard	9	38 700
M. TABARLY Jean-Pierre	12	51 600
M. HOUOT Alain	6	25 800
M. BARRES François	22	94 600
Mme DEVINEAU Catherine	6	25 800
Mme GREGOIRE Stéphanie	4	17 200
Mme VERNET Béatrice	5	21 500
M. WAKIM Fadi	8	34 400

Date de souscription par les fondateurs le 25 juillet 2011.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

Enfin, les associés fondateurs ont versé, en sus, au titre de la recherche des immeubles, une prime d'émission de 250 € de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Aucune souscription de parts de RENOVALYS 3 ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

6. AUGMENTATION DU CAPITAL

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

L'article 7 des statuts de la société autorise la société de gestion à augmenter le capital social maximum statutaire jusqu'à un montant maximum de 20 003 600 Euros.

L'article 7 des statuts de la société autorise la société de gestion de gestion à réduire le capital social réellement souscrit. Aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2017, il résulte que le capital social réellement souscrit a été réduit de 102 500 Euros pour le porter de 2 795 000 Euros à 2 692 950 Euros.

Le nominal de la part de RENOVALYS 3, après réduction du capital, s'établit à 4 143 Euros.

7. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de 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.

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US Person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendrait 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'expression « US Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-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 Etats-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 Etats-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 Etats-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 Etats-Unis d'Amérique et ii) établie par une « US Person ».

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

Le capital maximum fixé par les statuts, soit 20 003 600 € doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 3 000 540 € dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés intégralement du montant de leur souscription. Cette disposition résultant d'une disposition légale ne pourra donner lieu à aucun recours.

Pour faire face à ce remboursement, une garantie bancaire approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers a été mise en place. D'un montant de 3 489 000 € couvrant le public, à l'exception des Associés Fondateurs, cette garantie a été délivrée par la banque Commerciale pour le Marché de l'Entreprise en date du 25 juillet 2011.

Ce cautionnement ne pourra être mis en jeu :

- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionné, par la société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers et à l'établissement financier caution, 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 à rembourser,

- qu'après remise du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI, accompagné de la liste complète des associés et du nombre de parts dont ils sont titulaires.

En cas de remboursement du montant des souscriptions, la réduction d'impôt serait remise en cause.

CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. PARTS SOCIALES

Valeur nominale

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

Forme des parts

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

2. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

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

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

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

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'Autorité des marchés financiers.

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

3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

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

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-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 auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « US Persons ».

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

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « US Person » et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une « US Person ».

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 Etats-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 Etats-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 Etats-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 Etats-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 Etats-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.

b) 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 Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre 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.

c) Dossier remis à tout souscripteur

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

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

d) 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.

e) Minimum de souscription : 2 parts sociales.

f) Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de RENOVALYS 3.

4. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE

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

Exemple : une souscription enregistrée le 2 du mois portera jouissance le dernier jour du même mois.

Les premiers revenus sont prévus en 2015 au titre de l'année 2014.

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

Montant de l'augmentation du capital

L'offre au public d'un montant nominal de 19 225 300 € est destinée à porter le capital, par la souscription continue de 4 471 parts nouvelles, de 778 300 € à 20 003 600 € plus 3 129 700 Euros de prime d'émission.

Prix de souscription d'une part

Nominal : 4 300 €

Prime d'émission : 700 €

dont commission de souscription due

- au titre des frais de collecte : 450 €

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

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

Soit un prix de souscription de 5 000 €.

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

- les frais de collecte à hauteur de 9 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du CGI)

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

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

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

Il ne peut être procédé à 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'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 Code monétaire et financier pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

La TVA indiquée est au taux actuellement en vigueur et les montants indiqués TTC sont donc susceptibles de varier en cas de modification du taux de TVA.

Durée de l'ouverture de la souscription au public

La souscription est ouverte au public du 28 septembre 2011, jusqu'au 31 décembre 2012 au plus tard, à moins que le montant du capital statuaire ne soit atteint avant cette date.

MODALITES DE SORTIE

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

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI RENOVALYS 3, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts sociales.

1. CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Le prix de cession est librement débattu entre les intervenants.

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 ou d'un bordereau de transfert 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 de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par un notaire,
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5%),
- des certificats représentatifs de parts sociales détenus par le cédant.

La cession n'est transcrite par la société de gestion sur le registre des transferts qu'après justification par l'acquéreur du paiement des droits d'enregistrement.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la SCPI à la date de son inscription sur les registres sociaux. Toute transmission de part à une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite.

Jouissance des parts :

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la SCPI à la date de son inscription sur le registre des transferts.

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée pour l'acquéreur au premier jour du mois de l'inscription de la cession au registre des transferts.

Les revenus afférents à l'exercice au cours duquel s'effectue le transfert sont répartis entre vendeur et acquéreur prorata temporis, compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

2. CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Registre des ordres de vente et d'achat

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, ainsi que de l'article 422-22 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, les ordres d'achat et de vente sont inscrits, sous peine de nullité, sur un registre tenu au siège de la société.

Pour toute cession réalisée par la société de gestion par confrontation des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

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

Par ailleurs, dans le cadre de la réforme des plus-values immobilières mise en application depuis le 1er janvier 2004, il convient également de compléter – en annexe au mandat de vente – un imprimé de "Déclaration de la plus-value immobilière" sans omettre d'indiquer la date et le prix d'acquisition des parts pour toute cession de parts détenues depuis moins de 15 ans. La cession effective des parts ne peut être enregistrée sans ce document.

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 du 24/05/2002 prise en application du règlement n°94-05 de la Commission des Opérations de Bourse devenue l'Autorité des Marchés Financiers.

Les ordres d'achat et de vente doivent être établis sur des formulaires de mandat d'achat ou de mandat de vente prévus à cet effet et disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion.

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 qu'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité,
- la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder six périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée illimitée, sauf annulation,
- 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 et la commission de cession supportés par l'acquéreur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, frais inclus.

Le vendeur, quant à lui, doit exprimer son prix net de tous frais (soit hors droits d'enregistrement et commission de la société de gestion), correspondant au prix qu'il va encaisser (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement).

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 "Couverture des ordres", du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité (frais inclus).

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.

3. CONFRONTATION ET PRIX D'EXECUTION

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

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

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet www.advenis-reim.com.

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

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

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

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

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les

acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet www.advenis-reim.com.

4. DELAI DE VERSEMENT DES FONDS

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

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

5. TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHATS ET DE VENTES

La vente ou l'achat de parts peut également être effectué en adressant directement à la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :

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

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

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

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification annulation » sont disponibles auprès de la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management.

6. COUVERTURE DES ORDRES

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

Les acheteurs doivent assurer cette couverture, par un virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte

pas intérêts, ou par un chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte.

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

7. BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management convoque une assemblée générale

extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion Advenis Real Estate Investment Management assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Annulation des ordres inscrits sur le registre

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

CHAPITRE III

FRAIS

RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

La commission de souscription supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9,00 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°- e du Code Général des Impôts),

- les frais de recherche des investissements à hauteur de 1% HT soit 1,196% TTC,

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

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

2° Une commission de gestion au titre de la gestion des biens sociaux de la société, pour la facturation et

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

Durant la période, estimée à 24 mois, de réalisation des programmes de travaux de restauration des immeubles, les recettes locatives de la société seront nulles puis commenceront à augmenter progressivement. Au cours des cinq premiers exercices sociaux, la rémunération de la société de gestion ne pourra être inférieure à 7 500 € hors taxes (soit 8 970 € Toutes Taxes Comprises) par trimestre dans la limite de l'assiette disponible.

La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

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

3° Une commission de cession pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier. La Société de Gestion, percevra une commission de cession de 5 % hors taxes (soit 5,98% Toutes Taxes Comprises) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

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

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

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

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

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

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

1. REGIME DES ASSEMBLEES

Assemblées Générales

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

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

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

1. Convocation

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

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

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

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

Les réunions se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu. Les 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 9 des statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un

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

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

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

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

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

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

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

2. Organisation

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

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et 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 pour une durée de 5 ans l'expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 12 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, dans le cas où ces engagements dépasseraient 40% du capital social souscrit.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier.

Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles.

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

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

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

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

Assemblée Générale Extraordinaire

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

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

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

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

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

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

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

Consultation par correspondance

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

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

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

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

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

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

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

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

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

Le bénéfice distribuable 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.

3. PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS

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

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

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

4. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette première doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

La société de gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

5. REGIME FISCAL

Il est ici rappelé l'obligation pour le porteur de parts de détenir ses parts pour une durée minimum de 9 ans à compter de la mise en location par la SCPI du dernier bien immobilier achevé, correspondant à la période de location du patrimoine, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

Réduction d'impôt

Les principales caractéristiques du dispositif « Malraux » applicables en principe aux souscriptions de parts de la SCPI RENOVALYS 3 sont les suivantes :

La réduction d'impôt, pour l'année 2011, est égale à 36 % du montant de la souscription affecté au financement des dépenses éligibles pour les immeubles situés en "secteur sauvegardé" (si le secteur sauvegardé a été approuvé ou à défaut si les travaux ont été déclarés d'utilité publique), et dans les quartiers anciens dégradés (si les travaux ont été déclarés d'utilité publique), retenue dans la limite annuelle de 100 000 euros par contribuable.

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt sur le revenu dû au titre de cette même année.

Il est en outre précisé que la réduction d'impôts est soumise à certaines conditions.

- la réduction d'impôt n'est pas applicable aux parts démembrées,
- l'engagement de détention des actifs est de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier immeuble acquis par la SCPI,
- 30% au moins du montant de la souscription seront consacrés à l'acquisition des immeubles éligibles,
- 65% au moins du montant de la souscription financeront les dépenses éligibles,

étant précisé que ces pourcentages (soit globalement 95% au minimum des montants de souscription) s'appliquent sur le montant total des souscriptions diminué du montant des frais de collecte.

Il est rappelé qu'à la date de souscription les frais de collecte s'élèvent à 450,00 euros (commission non soumise à TVA).

En outre, la réduction d'impôt entre dans le champ d'application de l'article 200-0A du CGI, qui plafonne certains avantages fiscaux. Pour les revenus de l'année 2011 (à déclarer en 2012), ce plafonnement annuel est égal à la somme des deux montants suivants : 18 000 euros et 6% du revenu imposable servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

RENOVALYS 3 a pour vocation de réaliser des opérations immobilières permettant à ses associés de bénéficier

pleinement de ce régime fiscal. La société de gestion a pour mission de veiller au respect de ces conditions d'application telles qu'elles sont fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Elle calcule pour chacun des souscripteurs le montant de la réduction d'impôt accordée en application du régime « Malraux », communique chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant et les justificatifs obligatoires à joindre aux déclarations fiscales.

Revenus

Conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts, chaque associé est personnellement imposé pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société.

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit mais sur sa part (calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotations aux comptes d'amortissements et de provisions.

Revenus fonciers

Les loyers encaissés par la SCPI, sous déduction des charges de la propriété (charges réelles), sont imposés au niveau de l'associé dans la catégorie des revenus fonciers.

Revenus financiers

Les produits financiers perçus par la société, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi (engagement des investissements et réalisation des travaux) font l'objet d'un prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu acquitté par la société correspondant au taux de 31,3 % à ce jour qui se décompose comme suit : 19% au titre de l'impôt et 12,3% au titre des prélèvements sociaux.

Déficits fiscaux

Les déficits fiscaux réalisés par la société sont répartis fiscalement entre les associés au prorata de leur participation au capital. Les dépenses de restauration servant d'assiette à la réduction d'impôt ne sont pas prises en compte pour le calcul de ces déficits.

En cas de répartition d'un déficit, celui-ci est imputable sur les autres revenus fonciers de l'associé ; le déficit excédentaire est imputable sur son revenu global à hauteur de 10 700 euros, le solde étant reporté sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Plus-values

Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, actuellement de 12,3 %, soit en tout 31,3 %.

En SCPI, 2 cas de figure peuvent se présenter en matière de cession, étant bien précisé que les développements qui suivent s'appuient sur la législation applicable au moment de la création de la SCPI.

Premier cas : Cession de parts sociales

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

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

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

Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société

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

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

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

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

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 31,3 %, à ce jour, sont effectués par le notaire pour le compte des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

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

La société fournit en temps utile, aux porteurs de parts, les éléments nécessaires à leur déclaration. En cas de modification de la législation fiscale, les associés seront tenus informés par le bulletin d'information trimestriel.

Plus-values immobilières

En cas de cession de parts sociales :

Dans le cadre de la réforme des plus-values immobilières mise en application depuis le 1er janvier 2004, il convient également de compléter – en annexe au mandat de vente – un imprimé de "Déclaration de la plus-value immobilière" sans omettre d'indiquer la date et le prix d'acquisition des parts pour toute cession de parts détenues depuis moins de 15 ans. La cession effective des parts ne peut être enregistrée sans ce document.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts. Cette plus-value est imposée à l'impôt sur le revenu au taux actuel de 31,3% (prélèvements sociaux compris pour les résidents en France). L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

La société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

Il convient de noter que, par le jeu de l'abattement de 10% par année de détention au-delà de la cinquième année, toute plus-value est exonérée au bout de 15 ans.

En cas de cessions d'immeubles par la SCPI :

La SCPI s'assurera, préalablement à toute cession d'immeuble, des conséquences éventuelles au regard des différents régimes fiscaux, de faveur ou non, en fonction desquels l'immeuble aura été traité, notamment au regard des éventuelles conditions spéciales de durée de location ou détention.

Le régime fiscal des plus-values sera le suivant :

aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 euros, 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,

- d'un montant forfaitaire de 15% pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention.

Comme dans le cas des cessions de parts, la plus-value brute est réduite :

de l'abattement de 10% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année, qui conduit à l'exonération totale au bout de 15 ans,

et de l'abattement fixe de 1 000 euros.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant (au taux actuel de 31,3% pour les résidents en France) 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. L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI sur le produit de la vente des immeubles. Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

En cas de cession par la SCPI d'actifs entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du CGI, il sera procédé de la façon suivante :

1) Si le compte de plus-values inscrit au bilan de la société est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine assemblée générale de répartir entre tous les associés quel que soit leur régime fiscal, un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le revenu et résidant en France ; cette distribution apurera par compensation, pour les associés concernés, totalement ou partiellement, leur dette à l'égard de la société,

2) Si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé à l'égard de la société sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche ; cette même modalité sera également appliquée dans le cas où l'application de la disposition figurant au paragraphe 1) ci-dessus ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.

Pour l'application des deux paragraphes qui précèdent, dans la mesure où une cession de parts interviendrait entre la date de la cession d'un actif par la société et la date de distribution par la société des sommes susvisées, comme dans le cas où plusieurs cessions de parts interviendraient dans ce délai, ou encore dans le cas où plusieurs cessions d'actifs et plusieurs cessions de parts interviendraient avant la date de distribution par la société des sommes susvisées, chacun des associés successifs aura droit à la quote-part de la distribution destinée à couvrir, en tout ou en partie, l'impôt sur la plus-value dont il est redevable.

3) Dans le cas où aucune distribution ne pourrait être faite pour permettre la compensation totale avec les sommes dues par les associés à la société, celles-ci porteront intérêts à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du paiement par la société de l'impôt, au taux d'intérêt légal.

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.

Cas particulier des moins-values :

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-value n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global.

Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

Contribution Sociale Généralisée

Les articles 127 à 135 de la Loi de Finances pour 1991 ont instauré une Contribution Sociale Généralisée frappant tant les revenus de placement soumis à prélèvement libératoire que les revenus fonciers.

Le taux de la Contribution Sociale Généralisée est de 8,20% au taux actuel.

Contribution au Remboursement de la Dette Sociale

En application de l'ordonnance 96-50 du 24 janvier 1996, les revenus du capital sont assujettis à la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S.). Entrée en vigueur le 1er février 1996, la C.R.D.S. est calculée au taux de 0,50% sur les produits de placement.

La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale est retenue en même temps que le prélèvement social par l'établissement payeur. Le montant de ce prélèvement s'élève à 2%, auquel il faut ajouter deux contributions additionnelles de 0,3% et 1,10%.

Compte tenu des prélèvements sociaux, le taux de base du prélèvement forfaitaire libératoire est majoré de 12,3% au taux actuel.

6. MODALITÉS D'INFORMATION

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

Rapport annuel

La société de gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, ainsi que les projets de résolutions présentées à l'approbation de l'assemblée générale.

Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. Il est adressé aux associés dans les quarante-cinq jours suivant la fin du trimestre.

7. MODALITÉS DU DÉMARCHAGE ET DE LA PUBLICITÉ

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3.

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts, tels ceux de la SCPI RENOVALYS 3, prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doivent être indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

CHAPITRE V

ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. LA SOCIETE

Dénomination sociale : RENOVALYS 3

Nationalité : Française

Siège social : 52 rue de Bassano, 750087 PARIS

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

Statuts : déposés au greffe Tribunal de Commerce de Paris le 28/07/2011

Objet social : RENOVALYS 3 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens à restaurer situés :

- en secteur sauvegardé, étant précisé que, si le secteur sauvegardé n'est pas approuvé, la restauration de l'immeuble devra avoir été préalablement déclarée d'utilité publique,
- en quartier ancien dégradé, la restauration de l'immeuble devant avoir été préalablement déclarée d'utilité publique.

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

Registre du Commerce et des Sociétés de : Paris B 414 596 791

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre.

Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre de l'année 2012.

Capital initial :

Le capital initial a été souscrit le 25 juillet 2011 et a été constitué par des apports en numéraire effectués par les associés fondateurs et libérés entièrement pour un montant total de 778 300 €. Les associés fondateurs ont versé, en sus, au titre de la recherche des immeubles, une prime d'émission de 250 € de chaque part souscrite et intégralement libérée, soit un total de 823 550 €.

Capital statutaire :

Le capital social maximum statutaire a été fixé à 20 003 600€.

Aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2017, il résulte que le capital social réellement souscrit a été réduit de 102 500 Euros pour le porter de 2 795 000 Euros à 2 692 950 Euros. Le nominal de la part de RENOVALYS 3, après réduction du capital, s'établit à 4 143 Euros.

2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

La gestion de RENOVALYS 3 est assurée statutairement par la société Advenis Real Estate Investment Management.

Date d'immatriculation : 21 novembre 2017
Siège social : 52 rue de Bassano, 75008 PARIS
Forme juridique : société par actions simplifiée
Capital : 3 561 000 €
Numéro de RCS : PARIS 833 409 899
Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille: N° GP 1800011 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 portefeuilles sous mandat individuel pour le compte de toute personne physique ou morale, tant française qu'étrangère, dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF,
- la gestion d'OPVCM dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF.

Au titre des services connexes, elle pourra exercer :

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

- l'ingénierie financière et tout service lié à la création, au développement et à la transmission d'entreprises,
- la fourniture de tous travaux comptables, informatiques, administratifs, financiers,
- la commercialisation de tout produit et instrument financier,
- la participation directe et indirecte à toutes opérations se rattachant à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, fusion, association ou autrement en France ou à l'étranger,
- et généralement la participation à toutes opérations commerciales, financières, Industrielles, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement en totalité soit en partie à l'objet similaire ou connexe.

Conseil d'Administration :

- Président du Conseil d'Administration : Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, né le 19 mai 1980 à Paris 16^{ème} (75), de nationalité française, demeurant 19 rue des Petits Carreaux, 75002 Paris.
- Administrateur : Monsieur Jean-François CHAURY, né le 24 septembre 1969 à Thoisy (01), de nationalité française, demeurant 916 route de Montmelas 69400 Gleizé.
- Administrateur : Monsieur Stéphane AMINE, né le 4 septembre 1967 à Marseille (13), de nationalité française, demeurant 3 rue de Magdebourg 75016 Paris

Direction de la société :

- Président et Directeur Général : Monsieur Rodolphe MANASTERSKI, né le 19 mai 1980 à Paris 16^{ème} (75), de nationalité française, demeurant 19 rue des Petits Carreaux, 75002 Paris.

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance, composé de 7 à 10 associés est chargé d'assister la société de gestion.

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

Les membres ci-dessous ont été élus par les associés lors de l'Assemblée générale du 30 juin 2015 :

- Monsieur Philippe JUVE, chef de projet
- Monsieur Jacques-Henry DE BOURMONT, avocat
- Monsieur Nicolas BELOT, ingénieur
- Monsieur Philippe REVERDY, mandataire judiciaire
- Monsieur Romain BOULON, chirurgien dentiste

- Monsieur François BARRES, président
- Monsieur Fadi WAKIM, médecin

Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sont nommés, 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 2017. Le mandat a été renouvelé pour une durée de six années lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017 :

En tant que titulaire :

PricewaterhouseCoopers Audit, représenté par Benoît Audibert

5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Le Cabinet CB Richard Ellis Valuation société par action simplifiée au capital de 1 434 704 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 384 853 701 dont le siège social est situé 145/151 rue de Courcelles – 75017 Paris, a été nommé en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de quatre années par les associés dans les statuts du 26 juillet 2011 expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015. L'assemblée générale a renouvelé son mandat pour cinq exercices.

6. INFORMATION

Adresse : Advenis Real Estate Investment Management – 52 rue de Bassano, 75008 PARIS

Tel : 01 70 08 08 00

Site Internet de la Société de Gestion :

La personne chargée de l'information est Jean-François CHAURY, 52 rue de Bassano 75008 PARIS, tel :01.70.08.08.00

7. RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

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

Société Advenis Real Estate Investment Management.

Représentée par Jean-François CHAURY.

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financiers, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I n°18-19 en date du 24/07/2018. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

RENOVALYS 3 STATUTS

Mis à jour à la suite à l'Assemblée Générale réunie à titre Extraordinaire du 6 décembre 2017

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

• Article 1 – Forme

La société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants et L.214-86 et suivants du Code monétaire et financier 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 Code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents et ses statuts.

• Article 2 – Objet

RENOVALYS 3 a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens à restaurer situés :

- en secteur sauvegardé, étant précisé que, si le secteur sauvegardé n'est pas approuvé, la restauration de l'immeuble devra avoir été préalablement déclarée d'utilité publique,
- en quartier ancien dégradé, la restauration de l'immeuble devant avoir été préalablement déclarée d'utilité publique.

RENOVALYS 3 procédera à la restauration de ces immeubles et fera distribuer à ses associés le résultat foncier afférent à ces opérations.

RENOVALYS 3 investira dans des immeubles anciens à restaurer dans les zones précisées ci-dessus, respectant les ratios fiscaux mentionnés à l'article 199 ter viciés IV bis du Code général des impôts, savoir :

- 65 % au minimum du montant de la souscription serviront exclusivement à financer les dépenses prévues au II dudit article,
- 30 % au minimum du montant de la souscription serviront exclusivement à financer l'acquisition d'immeubles éligibles.

Etant précisé que le produit de la souscription doit être intégralement affecté dans les 18 mois suivant la clôture de celle-ci.

La société n'exclut pas occasionnellement, dans la limite de 10 % des fonds collectés, l'acquisition de locaux d'habitation n'entrant pas dans la catégorie précédente ou de locaux commerciaux ou professionnels. Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et

R.214-155 du Code Monétaire et Financier.

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 Code Monétaire et Financier.

RENOVALYS 3 peut également détenir des titres de SCPI, 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 (C. mon.fin., art. L.214-115, I, 3° mod. par Ord. n° 2013-676, 25 juill. 2013, art. 6). Ces participations ne peuvent représenter plus de 10% 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 Code Monétaire et Financier.

• Article 3 – Dénomination

La société a pour dénomination RENOVALYS 3.

• Article 4 – Siège Social

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

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

• Article 5 – Durée

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

TITRE 2 - Capital social – Part

• 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 DIX HUIT MILLE TROIS CENTS euros (778 300 €).

Il est divisé en CENT QUATRE VINGT UNE (181) parts nominatives d'une valeur nominale de QUATRE MILLE TROIS CENTS euros (4 300 €).

Lors de la constitution de la société, les associés sociaux chacun savoir :
fondateurs ont souscrit au minimum DEUX (2) parts

Mme Anne-Céline GAUTHIERsix (6) parts sociales numérotées de 1 à 6 en contrepartie d'un apport de 25 800 € ;
M. Fabrice MIDAL quatre (4) parts sociales numérotées de 7 à 10 en contrepartie d'un apport de 17 200 € ;
Mme Nadine LE GUILLY-FOUCHERdeux (2) parts sociales numérotées de 11 à 12 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;
M. Philippe JUVE six (6) parts sociales numérotées de 13 à 18 en contrepartie d'un apport de 25 800 € ;
M. Laurent BRAQUET quatre (4) parts sociales numérotées de 19 à 22 en contrepartie d'un apport de 17 200 € ;
M. Jacques-Henry DE BOURMONTdouze (12) parts sociales numérotées de 23 à 34 en contrepartie d'un apport de 51 600 € ;
M. Nicolas BELLOT six (6) parts sociales numérotées de 35 à 40 en contrepartie d'un apport de 25 800 € ;
Mme Delphine MULSANT six (6) parts sociales numérotées de 41 à 46 en contrepartie d'un apport de 25 800 € ;
M. David COERCHON deux (2) parts sociales numérotées de 47 à 48 en contrepartie d'un apport de 8 600 € ;
M. Antonin CARREAU vingt (20) parts sociales numérotées de 49 à 68 en contrepartie d'un apport de 86 000 € ;
M. Roger MAITREPIERRE six (6) parts sociales numérotées de 69 à 74 en contrepartie d'un apport de 25 800 € ;
M. Benjamin AMAUDRIC DU CHAFFAUTquatre (4) parts sociales numérotées de 75 à 78 en contrepartie de 17 200 € ;
M. Philippe REVERDYneuf (9) parts sociales numérotées de 79 à 87 en contrepartie d'un apport de 38 700 € ;
M. Thierry GRANDJEAN six (6) parts sociales numérotées de 88 à 93 en contrepartie d'un apport de 25 800 € ;
M. Jean-Marc LEVECQ trois (3) parts sociales numérotées de 94 à 96 en contrepartie d'un apport de 12 900 € ;
M. Michel MOUSSALI sept (7) parts sociales numérotées de 97 à 103 en contrepartie d'un apport de 30 100 € ;
M. Romain BOULON six (6) parts sociales numérotées de 104 à 109 en contrepartie d'un apport de 25 800 € ;
M. Gérard GUILLERMAIN neuf (9) parts sociales numérotées de 110 à 118 en contrepartie d'un apport de 38 700 € ;
M. Jean-Pierre TABARLY douze (12) parts sociales numérotées de 119 à 130 en contrepartie d'un apport de 51 600 € ;
M. Alain HOUOT six (6) parts sociales numérotées de 131 à 136 en contrepartie d'un apport de 25 800 € ;
M. François BARRES vingt-deux (22) parts sociales numérotées de 137 à 158 en contrepartie d'un apport de 94 600 € ;
Mme Catherine DEVINEAU six (6) parts sociales numérotées de 159 à 164 en contrepartie d'un apport de 25 800 € ;
Mme Stéphanie GREGOIRE quatre (4) parts sociales numérotées de 165 à 168 en contrepartie d'un apport de 17 200 € ;
Mme Béatrice VERNET cinq (5) parts sociales numérotées de 169 à 173 en contrepartie d'un apport de 21 500 € ;
M. Fadi WAKIM huit (8) parts sociales numérotées de 174 à 181 en contrepartie d'un apport de 34 400 €.

Les associés fondateurs ont versé, en sus, au titre de la recherche des immeubles, une prime d'émission de 250 € pour chaque part souscrite et intégralement libérée.

Capital social statutaire

Le capital social statutaire maximum initial a été fixé à sept millions six cent soixante-dix-neuf mille huit cents euros (7 679 800 €).

Les associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2017 ont autorisé la société de gestion à réduire le capital social réellement souscrit de RENOVALYS 3 par diminution de la valeur nominale.

Le capital social réellement souscrit est réduit de 102 050 euros et passe ainsi de 2 795 000 euros à 2 692 950 euros.

Le nominal de la part de RENOVALYS 3 s'établi 4 143 euros.

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

La Société de gestion ne peut recevoir de souscription d'un nouvel associé que pour un minimum de deux (2) parts.

Aucune souscription ou cession de parts de RENOVALYS 3 ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

A 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 associés seront remboursés du montant de leur souscription.

Les associés, à l'exception des associés fondateurs, bénéficieront de la garantie bancaire prévue par l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier, les associés fondateurs ayant renoncé lors de la constitution de la société au bénéfice de cette garantie.

• Article 7 – Augmentation et réduction du capital

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

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

Aucune souscription de parts de RENOVALYS 3 ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 422-197 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

o Augmentation du capital

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

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

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

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

Toutefois, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social :

- tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs,
- tant que les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors d'une précédente augmentation de capital n'auront pas été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation conformément à l'objet social défini à l'article 2.

o Réduction du capital

Le capital pourra être réduit à toute époque par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 778 300 Euros.

La réduction de 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 8 – Libération des parts

Les associés sont débiteurs de leurs apports envers la Société.

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

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

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

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

1. Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

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

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

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

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

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

2. Indivisibilité des parts sociales

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

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

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

3. Droits et obligations des parts sociales

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

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

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

4. Responsabilité des associés

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

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendrait 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 Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

• Article 10 – Cession des parts sociales

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

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

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

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins dix pour cent (10%) des parts composant le capital de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. 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'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de la tenue de l'Assemblée.

1. Agrément

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

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

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé, qui désire céder tout ou partie de ses parts, doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé

de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

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

2. Refus d'agrément

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

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

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

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

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

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

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

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

• Article 11 – Transmission des parts sociales

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant. Ces derniers devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US persons 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 12 – Nomination de la Société de Gestion

La Société est administrée par une Société de Gestion.

ADVENIS REAL INVESTMENT MANAGEMENT, société par action simplifiée au capital de 3 561 000 €, dont le siège social est à Paris 8ème - 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'Autorité des Marchés Financiers pour la gestion immobilière (agrément GP 18000011) depuis le 29 juin 2018.

Elle est représentée par Monsieur Rodolphe MANASTERSKI.

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

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

• Article 13 – Engagement de la Société de Gestion

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

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

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

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

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

- elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle 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'Autorité des marchés financiers, mandater toute entreprise d'investissement pour diffuser dans le public les titres de la SCPI,
- elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10.1 ci-dessus,
- elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,
- elle autorise le nantissement des parts sociales,
- elle peut, après accord préalable de l'assemblée générale des associés, contracter au nom de la Société des emprunts dans la limite d'un montant maximal de 40% du capital social souscrit, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier,
- elle peut assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite du capital social souscrit,
- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,

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

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

- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement des comptes,

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

- elle signe toutes polices et consent toutes délégations,

- elle élit domicile partout où besoin sera,

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

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

- elle passe tous marchés et traités,

- 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 15 – Délégation de pouvoirs - Signature sociale

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

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

La signature sociale appartient à la Société de Gestion.

Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

• Article 16 – Rémunération de la Société de Gestion

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

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

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

d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux, frais de la garantie bancaire, etc.

16.2 Rémunération de la Société de Gestion

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

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

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

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

La commission de souscription supporte :

- les frais de recherche de capitaux à hauteur de 9,00 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code Général des Impôts),
- les frais de recherche des investissements à hauteur de 1% HT soit 1,20% TTC,
- les autres frais pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude, l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière, à l'exception des frais de recherche des investissements, à hauteur de 1,977 % HT, soit 2,364 % TTC.

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

2° Une commission de gestion au titre de la gestion des biens sociaux de la société, pour la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc. ; le paiement et la récupération des charges auprès des locataires et, généralement la Société de Gestion percevra pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, 10 % hors taxes (soit 12 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Durant la période, estimée à 24 mois, de réalisation des programmes de travaux de restauration des immeubles, les recettes locatives de la société seront nulles puis commenceront à augmenter progressivement pour

atteindre un objectif de rendement de l'ordre de 3 % du montant des investissements immobiliers réalisés, à la location complète du patrimoine immobilier.

Par exception, la première échéance couvrira la période écoulée entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2011. Par la suite, la rémunération de la Société de gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

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

3° Une commission de cession pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article 422-224 du Règlement Général de l'AMF, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5 % hors taxes (soit 6 % Toutes Taxes Comprises) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

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

En cas de transmission de parts la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 150 € hors taxe (soit 180 € Toutes Taxes Comprises) quel que soit le nombre de parts cédées.

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

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

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

• Article 17 – Conventions

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

TITRE 4 - Contrôle de la société

• Article 18 – Conseil de Surveillance

1. Nomination

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

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

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant 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.

2. Organisation - Réunions et délibérations

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

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

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

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

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

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

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

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

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.

3. Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister et de contrôler la Société de Gestion dans ses tâches de gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les

contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société ;

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

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

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

Il s'abstient de tout acte de gestion.

4. Responsabilité

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

5. Rémunération

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

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

• Article 19 – Commissaires aux comptes

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

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

Ils sont toujours rééligibles.

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

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la

conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

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

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

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

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

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

TITRE 5 - Assemblées générales

• Article 20 – Assemblées Générales

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

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

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

1. Convocation

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

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

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

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

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

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

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

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le

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

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

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

2° Organisation

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

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

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

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

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

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la Société de Gestion, ou par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

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

• **Article 21 – Assemblée Générale Ordinaire**

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

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

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

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

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

Elle nomme 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 12.

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

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

Elle autorisera la Société de Gestion à contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans le cas où ces engagements dépasseraient 40% du capital social souscrit.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles.

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

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

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

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents,

représentés ou ayant voté par correspondance.

• Article 22 – Assemblée Générale Extraordinaire

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

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

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

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

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

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

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

• Article 23 – Consultation par correspondance

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

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception 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.

• Article 24 – Information des associés

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

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

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

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

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

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

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

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

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions 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, état du patrimoine et annexes,
- inventaires,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuille de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

TITRE 6 - Inventaire, affectation et répartition des résultats

• Article 25 – Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre.

Pour tenir compte de la durée de la période de souscription indispensable pour permettre la collecte des capitaux nécessaires à la réalisation de l'objet social, le premier exercice social aura une durée supérieure à 12 mois et se terminera le 31 décembre 2012.

• Article 26 – Inventaire et comptes sociaux

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

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

En outre la Société de gestion, conformément à l'article L.214-109 et R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilancielle 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 27 – Dispositions comptables

La Société est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté suivant les modalités fixées par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par le règlement du Comité de la réglementation comptable 99-06 pris sur l'avis du conseil national de la comptabilité 98-06 du 23 juin 1998.

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

• Article 28 – Répartition des résultats

Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septies du CGI. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités ci-avant définies, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.

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

TITRE 7 - Dissolution, liquidation

• Article 29 – Dissolution - Liquidation

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

Faute par elle d'avoir convoqué cette Assemblée, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant sur requête la désignation d'un mandataire de justice chargé de réunir ladite Assemblée Générale.

En cas de non prorogation de la Société, comme en cas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En fin de liquidation, les associés seront convoqués en

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

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

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

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

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

TITRE 8 - Election de domicile, contestations

Article 30

o Election de domicile

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

o 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.

o 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.

o Contestations

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

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

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

TITRE 9 – Nomination des premiers organes de gestion - Pouvoir

Article 31 – Nomination des membres du conseil de surveillance

Sont nommés, en qualité de 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 2017 :

- Monsieur Philippe JUVE
- Monsieur Jacques-Henry DE BOURMONT
- Monsieur Nicolas BELOT
- Monsieur Philippe REVERDY
- Monsieur Romain BOULON
- Monsieur François BARRES
- Monsieur Fadi WAKIM

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

Article 32 – Nomination des premiers Commissaires aux comptes

Sont nommés, 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 2017 :

- titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit SA, 63 rue de Villiers à Neuilly sur Seine (92200), immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro B 672 006 483
- suppléant : M. Yves NICOLAS, 63 rue de Villiers à Neuilly sur Seine (92200)

Article 33 – Nomination du premier expert immobilier

Est nommé en qualité de premier expert immobilier de la société pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :

CB RICHARD ELLIS VALUATION
145-151, rue de Courcelles à Paris (75017)

Article 34- 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.