La SCPI Atream Atwin
FranceSCPI.com

ATREAM ATWIN

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris
104 505 482 RCS de Paris

(ci-après la « **Société** » ou la « **SCPI** »)

STATUTS

Date 1er juillet 2026

Certifiés par le gérant

DocuSigned by:
Gregory Soppelsa
F1816111A1E248B...

TITRE I – FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE SOCIAL – DUREE

1. FORME

La Société est constituée sous la forme d'une société civile de placement immobilier à capital variable, régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L. 214-86 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier (le « **CMF** »), les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (ci-après, le « **RG AMF** ») fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire offre au public, par la doctrine de l'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** »), par tous textes subséquents et par les présents statuts.

2. OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;

- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le CMF et le RG AMF, la Société peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers 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, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins cinq pour cent (5) % du capital social, et (vii) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du CMF.

3. DENOMINATION

La Société a pour dénomination ATREAM ATWIN.

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

4. SIEGE SOCIAL – SIEGE ADMINISTRATIF

Le siège social est fixé au 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tout autre département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

5. DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

TITRE II – CAPITAL SOCIAL – PARTS

6. CAPITAL SOCIAL

6.1 Capital social initial

Le capital social d'origine est fixé à sept cent soixante mille cinq euros (760 005 €) entièrement libéré. Ce capital est divisé en cinquante mille six cent soixante-sept (50 667) parts de quinze euros (15 €) de valeur nominale chacune.

Les associés fondateurs ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux du nominal et de la prime d'émission y afférente s'élevant à sept euros et cinquante centimes (7,50 €) par part.

Ces parts des associés fondateurs sont stipulées inaliénables pendant cinq (5) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF sur la note d'information de la Société, couvrant ainsi la période d'inaliénabilité de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF sur la note d'information prévue pour les parts des associés fondateurs par l'article L. 214-86 du CMF.

6.2 Capital social minimum

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

6.3 Capital social maximum

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à dix-huit millions d'euros (18 000 000 €).

6.4 Capital social effectif

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

7. VARIABILITE DU CAPITAL – RETRAIT

7.1 Variabilité du capital

Le capital social effectif de la SCPI est variable :

- son montant peut augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la Société ne pourra pas créer de parts nouvelles si :
    - des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts, diminué de la commission de souscription ;
    - des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du CMF n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

- en l'absence de fonds de remboursement, le montant du capital social ne pourra diminuer du fait de l'exercice du droit de retrait des associés, dans la mesure où les demandes de retrait ne sont satisfaites que s'il existe en contrepartie des souscriptions équivalentes.

  Le capital social pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de retrait seront satisfaites par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse dans laquelle la Société décide de constituer et de doter un fonds de remboursement, dans la limite de la dotation effective de celui-ci et dans les conditions prévues dans la note d'information.

  Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené en dessous de sept-cent-soixante-mille euros (760 000 €), capital social minimum statutaire d'une SCPI.

7.2 Retrait

7.2.1 Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier recommandé électronique.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription, dans la mesure où il existe des souscriptions. Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions sont mises en attente et restent inscrites sur le registre des demandes de retrait. L'assemblée générale ordinaire peut toutefois décider de constituer et de doter un fonds de remboursement, afin de satisfaire les demandes de retrait non compensées, dans la limite de sa dotation effective.

Les parts remboursées sont annulées.

7.2.2 Valeur de retrait

La Société de Gestion détermine un prix de retrait.

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

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

7.3 Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté, sous sa responsabilité, de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre des demandes de retrait ;
- la fermeture du registre des demandes de retraits ;
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif ; et
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente sur le registre des ordres mentionné à l'article L. 214-93 du CMF (mise en place du « marché secondaire » des parts).

7.4 Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du CMF, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts figurant sur le registre des ordres mentionné à l'article L. 214-93 du CMF ;
- la fermeture du registre des ordres ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de plus de dix (10) % par rapport à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre des demandes de retrait des parts.

7.5 Blocage des retraits

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins dix (10) % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF. Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente (et donc l'ouverture d'un marché secondaire), constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

7.6 Fonds de remboursement

Conformément à l'article 422-231 du RG AMF, l'assemblée générale peut décider de créer et de doter un fonds de remboursement des parts, destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts et à satisfaire les demandes de retrait non compensées, dans les limites de sa dotation.

L'assemblée générale fixe les limites et critères d'utilisation et délègue à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles.

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe V de la directive DIRECTIVE (UE) 2024/927 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale sur proposition de la Société de Gestion ou par la Société de Gestion selon les résolutions présentées en Assemblée Générale, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;

- Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l'Assemblée Générale, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif et/ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale des associés.

Dans l'hypothèse dans laquelle une assemblée générale déciderait de constituer et de doter un fonds de remboursement, ses conditions d'utilisation seront précisées par l'assemblée générale des associés et reflétées dans la note d'information de la Société.

7.7 Augmentation du capital effectif

7.7.1 Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;

- les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

7.7.2 Minimum de souscription

Le minimum de souscription de parts est précisé dans la note d'information.

7.7.3 Prix de souscription

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

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à dix (10) % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

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

7.7.4 Agrément

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, toute souscription de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. De même, en cas de suspension de la variabilité du capital et de mise en place d'un marché secondaire, la remise d'un mandat d'achat par le donneur d'ordre accompagné du versement du montant total de l'ordre auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte (i) soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la Société dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur.

La décision de la Société n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société du refus d'agrément. Si, à l'expiration du délai de dix (10) jours ouvrés susvisé, la Société n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

7.7.5 Prime d'émission

La Société de Gestion peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal des parts nouvelles, une prime d'émission notamment destinée :

- d'une part, à couvrir :

- les divers frais engagés au titre des *due diligence*, en ce compris les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;

- les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie bancaire, frais d'avocats et de communication) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;

- les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;

– d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment en maintenant le montant unitaire du report à nouveau et/ou du stock de plus-value existant par prélèvement sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite, permettant ainsi le maintien de leur niveau unitaire existant ; tandis que le solde débiteur du compte des moins-values pourra, le cas échéant, être imputé en tout ou partie sur le compte « prime d'émission ».

8. PARTS SOCIALES – REPRESENTATION – INDIVISIBILITE – DROITS ET OBLIGATIONS

8.1 Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Des attestations représentatives de parts sociales pourront être établies au nom de chacun des associés. Ces attestations sont incessibles. Les attestations représentatives, s'il en est créé, devront obligatoirement être restituées à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'une attestation représentative de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte de l'attestation en question.

Les parts de la Société pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts et de la note d'information réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts et de la note d'information relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

8.2 Droits des parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, sauf pour les parts nouvellement créées qui ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

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

8.3 Indivisibilité

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

Les propriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont tous deux convoqués aux assemblées générales quelles qu'en soient la nature, et ont tous deux droit d'y assister. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires. Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

8.4 Nantissement des parts

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux (2) mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois de la signification de l'acte, l'agrément est réputé acquis. Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 1867 du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

8.5 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.

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

Conformément à l'article L. 214-89 du CMF, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

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

9. DECES – INCAPACITE

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession de ses parts sur le registre prévu à cet effet à un prix qui pourra être conseillé par la Société de Gestion.

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 décisions des assemblées générales.

10. TRANSMISSION DES PARTS

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. Les parts sont transmissibles par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.

10.1 Cession entre vifs

10.1.1 Cession directe (de gré à gré) et mutation à titre gratuit

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

a) Cessions libres

Les hypothèses suivantes sont des cas de cessions libres, qui ne sont pas soumises à l'agrément de la Société exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion :

- cession de parts de gré à gré à un acquéreur déjà associé ;
- cession de parts soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant ; et
- transmission des parts par voie de succession, de donation ou de liquidation de communauté de biens entre époux.

Dans ces hypothèses, il suffit de signifier le transfert des parts à la Société de Gestion, par lettre ou par courrier électronique, accompagné des justificatifs éventuellement requis.

Néanmoins la Société de Gestion se réserve le droit de demander tout document complémentaire, concernant l'acquéreur et le cédant, notamment au regard de ses obligations en termes de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT) et de lutte contre la fraude. Les

demandes documentaires complémentaires pouvant entrainer un allongement de durée de traitement du dossier.

b) Cessions soumises à agrément

En dehors des cas visés à l'article précédent, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la SCPI exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

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

Préalablement à toute décision, la Société de Gestion procède aux contrôles réglementaires et internes nécessaires, notamment au regard de ses obligations en matière de LCB-FT et de lutte contre la fraude.

Dans les deux (2) mois suivant la réception de cette lettre recommandée ou du courrier recommandé électronique, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé cédant par écrit en cas d'accord, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier recommandé électronique en cas de refus. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de deux (2) mois la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

10.1.2 Cession par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L. 214-93 du CMF ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédé par l'article 7.3 des statuts, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de Gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la Société de Gestion.

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

Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion. La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

Dans les deux (2) mois suivant la réception de l'ordre d'achat, la Société de Gestion notifie sa décision au donneur d'ordre par écrit en cas d'accord, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier recommandé électronique en cas de refus. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de deux (2) mois suivant la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la règlementation et sont précisées dans la note d'information de la Société.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins dix (10) % des parts émises, elle en informe par écrit l'AMF sans délai. Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

10.2 Transmission par décès

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

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les six (6) mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété, d'un extrait d'intitulé d'inventaire ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants 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.

TITRE III – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

11. NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à l'article L. 214-98 du CMF, la gérance de la Société est assurée par une société de gestion mentionnée à l'article L. 532-9 du CMF, qui doit être agréée par l'AMF.

La gérance de la Société est assurée pour une durée illimitée par la société ATREAM, société par actions simplifiée au capital de deux cent soixante-trois mille deux cents euros (263 200 €), inscrite au Registre du Commerce et des Société de Paris sous le numéro 503 740 433 (la « **Société de Gestion** »).

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission, ou le retrait de son agrément par l'AMF.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une société de gestion nommée en assemblée générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

12. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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

- elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités de souscription de parts, notamment :
    - le montant de la prime d'émission ;
    - les conditions de libération.
- elle recherche des associés nouveaux ;
- elle agrée tout nouvel associé ;
- elle organise l'acquisition et la cession des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements ;
- elle représente la Société vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques, elle peut dans ce cadre notamment exercer des fonctions de direction au sein des sociétés dans lesquelles elle détient une participation ;
- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes ;
- elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances 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 virements pour le fonctionnement de ces comptes et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la Société ;

- elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non et ceux renfermant des valeurs déclarées ;

- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc... ;

- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire ;

- elle s’assure du bon recouvrement par la Société des sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;

- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société ;

- elle passe tous marchés et traités ;

- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;

- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles ;

- elle se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;

- elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;

- elle élit domicile partout où besoin sera ;

- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers ou parts de société aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix ;

- elle est responsable de la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;

- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables ;

- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;

- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant ;

- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à faire et arrête leurs ordres du jour ;

- elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions ;

- elle représente la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;

- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale. Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° et au 2° bis du I de l'article L. 214-115 du CMF et pourra être modifiée par une décision d'assemblé générale.

En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2°, 2° bis et 3° du I de l'article L. 214-115 du CMF dont elle détient directement ou indirectement au moins cinq (5) % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L. 214-102 du CMF.

La Société de Gestion administre, le cas échéant, les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration.

La Société de Gestion ès qualités ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

13. DELEGATION DE POUVOIRS

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité 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 des 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.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

14. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

14.1 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 nécessaire à l'administration de la Société et à la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi).

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la Société. La Société règle notamment, directement :

- le prix et les frais, droits, honoraires, commissions liés à l'acquisition des biens, y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance ;
- les honoraires du commissaire aux comptes et les frais des révisions comptables ;
- les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ;
- les frais et honoraires du dépositaire ;
- les frais engendrés par la tenue des conseils de surveillance et assemblées générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;
- les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de tenue de comptabilité, suivi fiscal et de secrétariat juridique ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- les assurances ;
- les impôts, droits et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- les frais afférents à la garantie en cas de souscription inférieure à quinze (15) % du capital statutaire au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public ;
- toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

La Société de Gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions suivantes.

14.2 Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription correspondant à dix (10) % HT (soit douze (12) % TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte de capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement.

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription, notamment aux sponsors de la Société dont les souscriptions permettront à la Société de réaliser les

premières acquisitions de biens immobiliers et aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la Société.

14.3 Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion pour l'administration de la Société, correspondant à dix (10) % HT (soit douze (12) % TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du montant hors taxes des produits locatifs encaissés par la Société et des produits financiers nets encaissés par la Société.

Sont couverts par cette commission, les frais supportés par la Société de Gestion pour l'administration de la Société, la distribution des revenus, la tenue du registre des associés, la gestion des biens sociaux de la Société (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, etc., paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles).

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de gestion, notamment aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la Société.

14.4 Commission d'acquisition et de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière

14.4.1 Commission d'acquisition

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission d'acquisition, sauf en cas de réinvestissement des produits de cession non consécutif à de nouvelles souscriptions. La commission d'acquisition est, le cas échéant, égale à un virgule cinq (1,5) % HT (soit un virgule huit (1,8) % TTC au taux de TVA en vigueur) maximum soit :

- du prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ; ou

- de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises par la Société.

14.4.2 Commission de cession

La Société de Gestion perçoit, à l'occasion de la cession d'actifs immobiliers donnant lieu à la réalisation d'une plus-value, une commission de cession égale à :

Plus-value constatée (par rapport au prix d'acquisition de l'actif immobilier cédé)	Taux de la commission de cession (hors taxes)
inférieure à cinq (5) %	zéro (0) %
entre cinq (5) % et dix (10) %	deux virgule cinq (2,5) %

au-delà de dix (10) %	cinq (5) %

La commission de cession est appliquée sur :

- le prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier cédé ; ou
- la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés cédées par la Société.

Ces modalités de rémunération s'inscrivent dans une logique d'alignement d'intérêts entre la Société de Gestion et les associés. Les commissions de cession sont perçues uniquement en cas de réalisation effective d'une plus-value lors de la cession de l'actif.

14.5 Commission de suivi et de pilotage

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

14.6 Commission de cession de parts sociales

La Société de Gestion perçoit une commission en cas de cessions de parts de la Société :

- pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit : il est dû à la Société de Gestion, par cessionnaire ou par bénéficiaire, un droit fixe forfaitaire de soixante-quinze (75) € HT (soit quatre-vingt-dix (90) € TTC au taux de TVA en vigueur), montant qui est indexé chaque année à la date du 1er janvier selon l'indice INSEE du coût de la construction ;
- pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire : il est dû par le vendeur à la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de six (6) % HT (soit sept virgule vingt (7,20) % TTC au taux de TVA en vigueur) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

14.7 Autres rémunérations

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire des associés.

15. RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

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

16. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la Société, la Société de Gestion ou tout associé de la Société de Gestion doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

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

TITRE IV – CONTRÔLE DE LA SOCIETE

17. CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la Société est contrôlée par le conseil de surveillance élu par l'assemblée générale.

17.1 Désignation des membres du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance est composé d'un nombre impair de membres, de trois (3) membres au moins et de onze (11) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois (3) exercices et sont rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé suivant leur nomination.

Par exception, et afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF.

Préalablement à la convocation de l'assemblée générale devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures.

Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du RG AMF, la liste des candidats est présentée dans une résolution. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Lorsqu'une personne morale devient membre du conseil de surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du conseil de surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité de la personne morale qu'il représente.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI.

En cas de vacance, par décès, démission et plus généralement quand le nombre des membres du conseil de surveillance est inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, le conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine assemblée générale. La SCPI doit, dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres membres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'assemblée générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

17.2 Organisation – Réunions et délibérations

Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres un président et, s'il le juge nécessaire, un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

Ils seront élus pour une durée de trois (3) exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur le renouvellement des membres du conseil de surveillance. En cas d'absence du président, le conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du président, ou de deux (2) de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social, à tout autre endroit désigné dans la convocation, ou par tout moyen de télécommunication qui permet l'identification des participants. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel. Ils peuvent également donner, même sous cette forme, des mandats à un autre membre pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance.

Pour que les délibérations 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 fonction ; en outre, la présence effective de deux (2) membres au minimum est nécessaire. 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 ou 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 signé 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 (2) membres du conseil, ou encore par la Société de Gestion.

17.3 Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion de la Société ;
- d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société et demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société ;

- de présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RG AMF, le conseil de surveillance :

- émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés ;
- s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale, devant pourvoir à son remplacement.

17.4 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.

17.5 Rémunération

La rémunération et le remboursement des frais du conseil de surveillance sont fixés par l'assemblée générale des associés, la rémunération étant répartie en fonction de la participation effective de chaque membre aux réunions du conseil de surveillance.

17.6 Règlement intérieur du conseil de surveillance

Un règlement intérieur du conseil de surveillance pourra préciser et compléter les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Le règlement intérieur sera communiqué aux associés lors de l'assemblée générale constitutive et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

18. COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un commissaire aux comptes et son suppléant. Le commissaire aux comptes est, notamment, chargé de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits, et du bilan de la SCPI.

A cet effet, il pourra à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'il estimera nécessaires.

Il fait rapport à l'assemblée générale des associés.

Son mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à sa nomination.

19. DEPOSITAIRE

Un dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'assemblée générale ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.

Le dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le CMF, le RG AMF et les positions adoptées par l'AMF.

En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'AMF.

20. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice, ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisées par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les trois (3) ans.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI. Il apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI et par les sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis de l'article L. 214-115, I° du Code monétaire et financier. Cette valeur vénale est actualisée par l'expert chaque semestre de l'exercice.

Conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, l'expert est nommé par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF pour six (6) ans.

TITRE V – ASSEMBLEES GENERALES

21. DISPOSITIONS COMMUNES AUX ASSEMBLEES GENERALES

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

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale ordinaire dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires en cas de modification des statuts ou pour toutes les autres hypothèses pour lesquelles la réglementation applicable aux SCPI ou les présents statuts exigent une décision d'assemblée générale extraordinaire. Les assemblées sont qualifiées d'ordinaires dans les autres cas.

21.1 Convocation et ordre du jour

Les associés sont réunis en assemblée générale, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être convoquées :

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

Les convocations aux assemblées générales sont faites par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO), et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés ou par courrier électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

L'avis et la lettre de convocation ou le courrier électronique de convocation mentionnent toutes les dispositions indiquées à l'article R. 214-138 I du CMF.

Les convocations comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée conformément aux présents statuts.

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

Un ou plusieurs associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées par l'article L. 214-138 II du CMF.

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

21.2 Délai de convocation

Le délai entre (i) la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur et (ii) la date de l'assemblée, est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

21.3 Droit de communication lié aux assemblées

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-144 du CMF, à compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze (15) jours qui précède la date de la réunion, les documents et renseignements suivants sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de Gestion :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapport(s) du conseil de surveillance ;
- le ou les rapport(s) du commissaire aux comptes ;
- la ou les formule(s) de vote par correspondance ou par procuration ; et
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième (5ème) jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de Gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités. La Société de Gestion procède à cet envoi avant la réunion et à ses frais. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du conseil de surveillance, la convocation mentionne :

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

21.4 Tenue des assemblées – vote par correspondance

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.

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

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 mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance via le formulaire de vote par correspondance communiqué par la Société de Gestion. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Conformément à l'article L. 214-107-1 du CMF, la Société de Gestion peut, à son entière discrétion, proposer aux associés de participer et de voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification. L'assemblée générale pourra également, à la discrétion de la Société de Gestion, se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés. Dans ces deux hypothèses, les associés participent et votent à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un espace exclusivement consacré à cette fin sur son site internet ou sur un site dédié, auquel les associés ne peuvent accéder qu'après s'être identifiés au moyen d'un code fourni préalablement à la séance.

L'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut l'assemblée élit son président ; sont élus scrutateurs de l'assemblée les deux (2) 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 ses deux scrutateurs, il en 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. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint. Toutefois, lorsque l'assemblée générale se tient exclusivement par un moyen de télécommunication, l'émargement de la feuille de présence par les associés n'est pas requis.

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 signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

21.5 Télécommunication électronique

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

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois demander à tout moment à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, le recours, à l’avenir, à la voie postale.

22. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

22.1 Pouvoirs

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 ;
- statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices ;
- nomme le dépositaire proposé par la Société de Gestion ;
- nomme le commissaire aux comptes ;
- nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale ;
- révoque la Société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle société de gestion ;
- décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial du commissaire aux comptes ;
- fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;
- approuve les conventions intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière ;
- décide de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts, en fixe les limites et critères d'utilisation, et délègue à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles ;
- en cas de vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier locatif de la Société, et lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, décide de l'affectation du produit de la vente à (i) la mise en distribution totale ou partielle avec, le cas échéant, amortissement du nominal des parts et/ou (ii) la dotation du fonds de remboursement ;
- donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants ;
- délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire ;
- délibère plus largement sur toute autre décision qui nécessite une décision d'assemblée générale ordinaire conformément à la réglementation applicable aux SCPI ou aux présents statuts.

22.2 Quorum et majorité

L'assemblée générale ordinaire peut se tenir sans qu'aucun quorum ne soit requis.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, y compris des associés ayant voté par correspondance et des associés participant à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication.

23. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

23.1 Pouvoirs

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 la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale, approuve la fusion de la Société avec une autre SCPI ou un OPCI, approuve les apports en nature et la constitution d'avantages particuliers, ainsi que toute autre décision qui nécessite une décision d'assemblée générale extraordinaire conformément à la réglementation applicable aux SCPI ou aux présents statuts.

23.2 Quorum et majorité

L'assemblée générale extraordinaire peut se tenir sans qu'aucun quorum ne soit requis.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, y compris des associés ayant voté par correspondance et des associés participant à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication.

24. CONSULTATION ECRITE VALANT ASSEMBLEE GENERALE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

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

Les associés ont un délai de quinze (15) 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.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir la condition de majorité définie ci-dessus pour les assemblées générales.

25. COMMUNICATIONS

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 (3) derniers exercices :

- les bilans,
- les comptes de résultat,
- les annexes,
- les inventaires,
- les rapports soumis aux assemblées,
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, et
- les rémunérations globales de la Société de Gestion, ainsi que du conseil 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 VI – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

26. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2026.

27. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Un inventaire arrêté au 31 décembre de chaque année 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 SCPI faisant offre au public.

En outre, la Société de Gestion, conformément aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du CMF, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilancielles et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif. Elle arrête les valeurs de réalisation et de reconstitution à la clôture de chaque exercice, ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, qui sont publiées dans les bulletins d'information de la Société et mentionnées dans un état annexe au rapport de gestion.

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

Par ailleurs, pourront être imputés sur la prime d'émission : les frais de constitution et d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la Société, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais, honoraires et émoluments de notaire.

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

28. REPARTITION DES RESULTATS

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

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

L'assemblée peut, en outre, 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 effectués.

La Société de Gestion a la faculté de répartir, avant l'approbation des comptes de l'exercice, des acomptes à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation

comptable établie au cours ou à la fin de l'exercice et certifiée par le commissaire aux comptes fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, notamment pour travaux, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, un bénéfice net.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés dans les conditions prévues aux présents statuts.

TITRE VII – DISSOLUTION – LIQUIDATION

29. DISSOLUTION – LIQUIDATION

Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

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

Si l'assemblée générale ainsi réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne pas proroger la Société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, et conformément aux dispositions de l'article L. 214-92-1 du CMF, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la SCPI, sous le contrôle du dépositaire. Dans cette hypothèse, il pourra lui être adjoint, si l'assemblée le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par l'assemblée générale. A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout associé, parmi les sociétés de gestion de portefeuille agréées.

Lorsque la Société de Gestion n'est pas en mesure d'exercer les fonctions de liquidateur, celles-ci peuvent être assumées par un liquidateur désigné par l'AMF. A défaut d'une telle désignation, le liquidateur peut être désigné en justice à la demande de toute personne intéressée qui doit alors informer dans les meilleurs délais l'AMF de sa démarche.

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

Le liquidateur prend en charge l'ensemble des opérations de liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute. Ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

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

TITRE VIII – CONTESTATIONS ET ELECTION DE DOMICILE

30. CONTESTATIONS

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

31. ELECTION DE DOMICILE

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

***