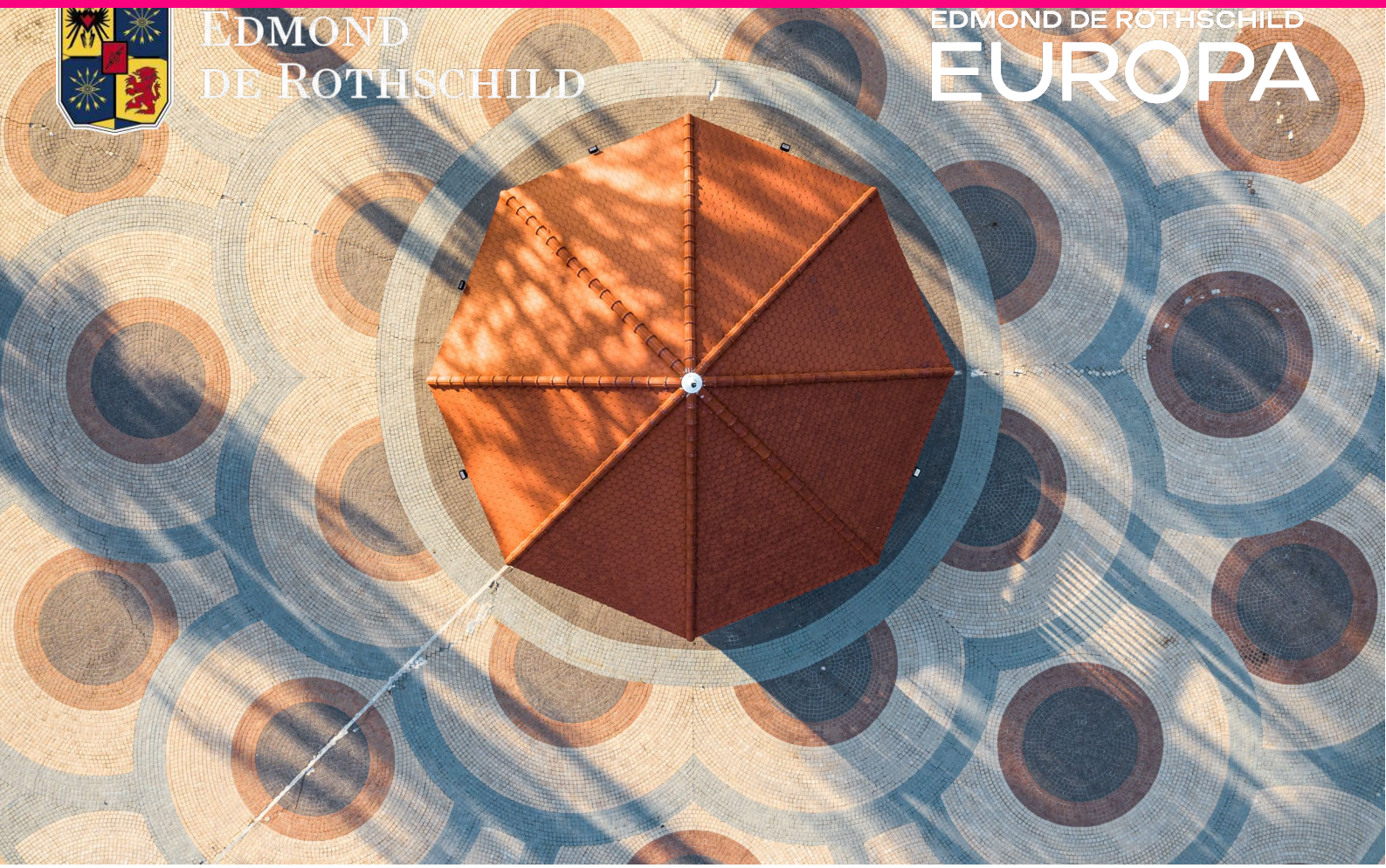
La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

EDMOND DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD
EUROPA



EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA

STATUTS

CONSTITUTIFS DU 4 AVRIL 2024

CERTIFIES CONFORMES A L'ORIGNAL

EDMOND DE ROTHSCHILD, L'AUDACE DE BATIR L'AVENIR.

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

Les soussignés :

- H 2 0 Participations, représentée par Jean-Baptiste LACOSTE en sa qualité de Président, société à responsabilité limitée dont le siège social est situé 10 Place Vendôme – 75 001 Paris, immatriculé au RCS de Paris sous le numéro 488 352 147,

- Edmond de Rothschild Asset Management (France), représentée par Marie JACOT en sa qualité de Présidente, société anonyme dont le siège social est situé 47 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris, immatriculé au RCS de Paris sous le numéro 332 652 536,

- Edmond de Rothschild Assurance et Conseils (France), représentée par Thomas CLEMENT en sa qualité de Président, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 47 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris, immatriculé au RCS de Paris sous le numéro 443 114 632,

- ROBIN SARL, représentée par Nicolas MARK, en sa qualité de Gérant, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois dont le siège social est situé 4 rue Robert Stumper – L-2557 Luxembourg, immatriculé au RCS Luxembourgeois sous le numéro B222 524,

- SC PROXIMA VIE, représentée par Jonathan DONIO, en sa qualité de Gérant, société civile à capital variable dont le siège social est situé 50 Boulevard Haussmann - 75009 Paris, immatriculé au RCS de Paris sous le numéro 890 903 404,

- Nicolas HALPHEN, né le 12/08/1978 à Paris, célibataire, demeurant au 59 Avenue Foch – 94 300 Vincennes,

- Isabelle ROSSIGNOL, née le 21/03/1961 à Courbevoie, mariée, demeurant au 5 Allée des Marronniers – 92250 La Garenne-Colombes,

- Xavier PELTON, né le 24/03/1974 à Angoulême, marié, demeurant au 4 rue d'Anjou – 78 000 Versailles,

- Laurent PAOLI, né le 18/05/1964 à Alger, marié, demeurant au 25 rue de Belvédère – 92100 Boulogne Billancourt,

- Pierre JACQUOT, né le 15/08/1971 à Rouen, marié, demeurant au 6 impasse des Barattes – 74 940 Annecy,

- Arnaud ANDRIEU, né le 11/09/1983 à l'Union, marié, demeurant au 14 chemin Souvairan – 1224 Chenes-Bougeries,

- Pierre SASSON, né le 26/12/1963 à Boulogne Billancourt, marié, demeurant au 1 square de l'avenue du bois – 75 116 Paris,

Associés fondateurs de la Société (les « Associés Fondateurs »).

Les Associés Fondateurs ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la Société Civile de Placement Immobilier (« SCPI ») présentement créée.

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

TITRE I. FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE 4

ARTICLE PRELIMINAIRE. DEFINITIONS 4
ARTICLE 1. FORME 4
ARTICLE 2. OBJET 4
ARTICLE 3. DENOMINATION 5
ARTICLE 4. SIEGE SOCIAL 5
ARTICLE 5. DUREE 5

TITRE II. CAPITAL SOCIAL ET PARTS 5

ARTICLE 6. CAPITAL SOCIAL 5
6.1 Capital social initial 5
6.2 Capital social statutaire 6
6.3 Variabilité du capital social 6
ARTICLE 7. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL 6
ARTICLE 8. REEVALUATION DES ACTIFS 6
ARTICLE 9. PARTS SOCIALES 7
9.1 Formes des parts 7
9.4 Restrictions à l'égard des U.S. Persons 7
ARTICLE 10. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PART SOCIALES 7
ARTICLE 11. TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES 7
11.1. Cession entre vifs 7
11.2. Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du CMF 8
11.3. Jouissance 8
11.4. Transmission par décès 8
11.5 Exclusion 9
ARTICLE 12. INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES 9
ARTICLE 13. NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES 9
ARTICLE 14. RETRAIT D'UN ASSOCIE 9

TITRE III. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE 11

ARTICLE 15. NOMINATION DU GERANT 11
ARTICLE 16. ATTRIBUTION ET POUVOIRS DU GERANT 11
ARTICLE 17. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION 12
17.1. Commission de souscription 12
17.2. Commission de gestion 12
17.3. Commission de cession de parts 13
17.4. Commission d'acquisition ou de cession sur actif immobilier 13
17.5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier 13
17.6. Autres frais 13
17.7. Versement 13
17.8 Conventions 14

TITRE IV. CONSEIL DE SURVEILLANCE 14

ARTICLE 18. NOMINATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 14
ARTICLE 19. ORGANISATION - RÉUNIONS ET DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 15
ARTICLE 20. POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 15
ARTICLE 21. RESPONSABILITE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 16

TITRE V. COMMISSAIRES AUX COMPTES, DEPOSITAIRES ET EXPERTS IMMOBILIERS 16

ARTICLE 22 - NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 16
ARTICLE 23 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS 16
ARTICLE 24 - RÉMUNÉRATION 16
ARTICLE 25 - MISSION DU DÉPOSITAIRE 16
ARTICLE 26 - MISSION DE L'EXPERT IMMOBILIER 17

TITRE VI. DECISIONS COLLECTIVES – ASSEMBLEE GENERALE 17

ARTICLE 27 - DÉCISIONS COLLECTIVES 17
ARTICLE 28 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES 17
28.1. Convocation 17
28.2. Ordre du jour 18
28.3. Participation aux décisions 18
28.4. Représentation 18
28.5. Réunion de l'Assemblée 19
28.6. Feuille de présence 19
28.7. Télécommunication électronique 19
ARTICLE 29 - POUVOIRS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES 19
29.1. Assemblée Générale Ordinaire 19
29.2. Assemblée Générale Extraordinaire 20
ARTICLE 30 - CONSULTATIONS ÉCRITES - VOTE PAR CORRESPONDANCE 20
30.1. Consultations écrites 20
30.2. Vote par correspondance 21
30.3. Vote électronique 21
ARTICLE 31 - PROCÈS VERBAUX 21
31.1. Procès-verbaux des Assemblées 21
31.2. Registre des procès-verbaux 21
31.3. Copie ou extraits des procès-verbaux 21
ARTICLE 32 - INFORMATION DES ASSOCIÉS 21

TITRE VII. EXERCICE SOCIAL – INVENTAIRE – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS 22

ARTICLE 33 - EXERCICE SOCIAL 22
ARTICLE 34 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX 22
ARTICLE 35 - DÉTERMINATION DES BÉNÉFICES 22
ARTICLE 36 - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES 22

TITRE VIII. DISSOLUTION – LIQUIDATION - CONTESTATION 23

ARTICLE 37 – DISSOLUTION 23
ARTICLE 38 – LIQUIDATION 23
ARTICLE 39 – CONTESTATIONS 24
ARTICLE 40 – REPRISE DES ENGAGEMENTS ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION 24
ARTICLE 41 – MANDAT DE PRENDRE DES ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE 24
ARTICLE 42 – FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS 24
ARTICLE 43 – MISE A JOUR DES STATUTS 24

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

TITRE I. FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

ARTICLE PRELIMINAIRE. DEFINITIONS

Dans les présents statuts, les termes définis ci-après auront la signification suivante :

« AMF » : désigne l'Autorité des marchés financiers, *

« CMF » : désigne le Code Monétaire et Financier,

« RG AMF » : désigne le Règlement Général de l'AMF,

« SCPI » ou « Société » : désigne la SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA

« Société de Gestion » : désigne le gérant de la Société, soit Edmond de Rothschild REIM (France) SAS, en tant que société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP-10000005, telle que désignée à l'article 15 des statuts.

ARTICLE 1. FORME

La société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, régie 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 à L.214-118 et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier (CMF), le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (RG AMF) et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 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 affecté à la location située dans l'Union européenne et principalement en zone euro ainsi qu'au Royaume-Uni et en Suisse, permettant d'offrir un rendement global du portefeuille tout en mutualisant au maximum les risques liés à la détention de biens immobiliers ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder aux opérations prévues par l'article L214-114 du CMF, en ce compris, procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut également prendre des participations :
- dans des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location, dont les autres actifs sont liquides ;
- dans des sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ou organismes équivalents de droit étranger.

En complément, la SCPI pourra également, dans la limite de la réglementation applicable :
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de son 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 ;
- conclure des contrats de promotion immobilière pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation d'actifs immobiliers en vue de leur location ;
- détenir des liquidités et des instruments financiers à terme simples (en particulier, swaps, caps et contrats à terme, en vue de la couverture du risque de change et de taux, conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social) ;
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts) ;
- acquérir des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

ARTICLE 3. DENOMINATION

La Société a pour dénomination : "**EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA**".

ARTICLE 4. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 24-26 rue de la Pépinière, 75008 Paris.

Il pourra être transféré dans le même département ou dans un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence, et partout ailleurs sur décision extraordinaire des associés.

ARTICLE 5. DUREE

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

TITRE II. CAPITAL SOCIAL ET PARTS

ARTICLE 6. CAPITAL SOCIAL

Chaque associé détiendra vingt-cinq (25) part(s) sociale(s) au minimum

6.1 CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social effectif, qui a été souscrit et entièrement libéré sans qu'il ait été procédé à une offre au public, est fixé à cinq millions quatre cent soixante-dix mille cinq cent soixante euros (5 470 560 €).

Il est divisé en trente-quatre mille cent quatre-vingt-onze (34 191) parts d'une valeur nominale de 160,00 euros (€) chacune, numérotées d'un (1) à trente-quatre mille cent quatre-vingt-onze (34 191), attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Nom ou dénomination sociale de l'associé fondateur	% du capital détenu (en %)	Pleine Propriété (en nombre)	Nue-Propriété (en nombre)	Usufruit (en nombre)	Capital social (en €)	Prime d'émission (en €)	Montant versé (en €)
Robin SARL	48,75%	16 667	-	-	2 666 720 €	333 340 €	3 000 060 €
H2O Participations	24,37%	8 334	-	-	1 333 440 €	166 680 €	1 500 120 €
SC Proxima Vie	24,37%	8 334	-	-	1 333 440 €	166 680 €	1 500 120 €
Arnaud Andrieux	1,63%	556	-	-	88 960 €	11 120 €	100 080 €
Pierre Jacquot	0,37%	125	-	-	20 000 €	2 500 €	22 500 €
Nicolas Halphen	0,07%	25	-	-	4 000 €	500 €	4 500 €
Laurent Paoli	0,07%	25	-	-	4 000 €	500 €	4 500 €
Xavier Pelton	0,07%	25	-	-	4 000 €	500 €	4 500 €
Isabelle Rossignol	0,07%	25	-	-	4 000 €	500 €	4 500 €
Pierre Sasson	0,07%	25	-	-	4 000 €	500 €	4 500 €
Edmond de Rothschild Asset Management (France)	0,07%	25	-	-	4 000 €	500 €	4 500 €
Edmond de Rothschild Assurance et Conseil (France)	0,07%	25	-	-	4 000 €	500 €	4 500 €
TOTAL		**34 191**			**5 470 560 €**	**683 820 €**	**6 154 380 €**

Les associés fondateurs ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation écrite de la banque Société Générale Securities Services France en date du 4 avril 2024.

Ils ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de vingt euros (20,00 €) pour chaque part souscrite

Ces parts sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF, conformément à l'article L. 214-86 du CMF.

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

6.2 CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

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 (760 000,00 €) euros, hors prime d'émission.

Capital social statutaire maximum

Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à quarante millions d'euros (40 000 000,00 €), hors prime d'émission. La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de quarante millions d'euros (40 000 000,00 €) par la création de parts nouvelles.

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

Le montant du capital social maximum pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

6.3 VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL

Le capital effectif de la Société, qui consiste en la part du capital social statutaire effectivement souscrit ou émis en rémunération des apports des associés, sera susceptible d'augmenter par des versements successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, et de diminuer par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés, dans la limite des dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 7. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire maximum.

Le prix de souscription devra être compris dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la Société. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF conformément à l'article L.214-94 du CMF.

Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, constatera et arrêtera le montant du capital existant le jour de clôture de cet exercice.

Le capital pourra être également augmenté par incorporation de réserves sur décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

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 entièrement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du CMF pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :
- 10 % du capital social statutaire maximum,
- 90 % du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale,
- du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

À l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale pourra créer un fonds de remboursement des parts et en fixera la dotation.

ARTICLE 8. REEVALUATION DES ACTIFS

La Société de Gestion pourra proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire la réévaluation des actifs portés au bilan dans les conditions prescrites par la Loi. Après approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire, l'écart de réévaluation sera porté à un poste de réserve au passif du bilan.

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

ARTICLE 9. PARTS SOCIALES

9.1 FORMES DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés de la Société.

À chaque associé, il est délivré par la Société de Gestion un certificat attestant son inscription sur ce registre. Ce certificat n'est pas constitutif d'un titre négociable. Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception du certificat, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte. Un nouveau certificat nominatif de parts portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré.

9.4 RESTRICTIONS A L'EGARD DES U.S. PERSONS

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions) au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (U.S. Person) tel que ce terme est défini par la réglementation américaine.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission" ou "SEC").

ARTICLE 10. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PART SOCIALES

1. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Il est précisé que les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue.

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.

Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale.

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

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital de la Société, conformément à l'article L.214-89 du CMF et par dérogation de l'article 1857 du Code Civil.

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

ARTICLE 11. TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

11.1. CESSION ENTRE VIFS

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé.

La cession de parts fait l'objet d'une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession 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 SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

Les parts sont librement cessibles entre vifs à titre onéreux ou gratuit, sous réserve des stipulations de l'article 6.1 ci-dessus.

11.2. CESSION ENTRE VIFS DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 214-93 DU CMF

Tout associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de Gestion pour la totalité de ses parts, ou une partie seulement de ses parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. 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 transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession 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 de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixés conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L. 214-93 - I du CMF représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

11.3. JOUISSANCE

Les dates de fin de jouissance des parts vendues et d'entrée des parts acquises figurent dans la note d'information de la Société.

11.4. TRANSMISSION PAR DECES

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 commun en biens.

De même, l'interdiction, la faillite personnelle, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire, la banqueroute d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale.

En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoints doivent justifier de leur qualité, dans les six mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

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

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

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

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

11.5 EXCLUSION

L'exclusion d'un associé peut être prononcée, sur proposition de la Société de Gestion, par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, statuant à la majorité fixée pour la modification des statuts.

Elle doit être motivée et l'associé concerné est entendu au préalable. Sont considérés comme des motifs d'exclusion:

- Les manquements graves ou répétés aux obligations incombant aux associés, en ce compris les obligations d'information requises par la Société pour respecter ses propres obligations,
- La liquidation amiable,
- Le redressement judiciaire,
- La liquidation judiciaire,
- L'acquisition de la qualité d'U.S. Person telle que définie par la réglementation américaine, tel que modifié par la suite ou toutes sanctions ou restrictions visant des personnes et décidées par les autorités compétentes.

Les parts appartenant aux associés exclus leur seront remboursées dans les conditions prévues à l'article 14 (*Retrait d'un associé*).

ARTICLE 12. INDIVISIBILITE 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 un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

L'usufruitier et le nu-propriétaire doivent se faire représenter par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun obligatoirement associé. À défaut de notification d'un représentant, la Société de Gestion convoquera l'usufruitier en Assemblée Générale Ordinaire et le nu-propriétaire à toute Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire.

Sauf convention contraire entre les intéressés ou dispositions légales contraires, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires (notamment concernant l'affectation des bénéfices) et au nu-propriétaire pour les seules décisions extraordinaires.

Concernant la répartition du bénéfice, le bénéfice social correspondant aux bénéfices courants, aux bénéfices exceptionnels afférents aux seules plus-values de cession de valeurs mobilières et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra exclusivement à l'usufruitier ; les bénéfices exceptionnels distribués, correspondant aux seules cessions d'éléments d'actifs immobilisés autres que des valeurs mobilières, reviendront au nu-propriétaire.

En cas de dissolution de la SCPI, le boni de liquidation sera réparti entre l'usufruitier et le nu-propriétaire proportionnellement aux montants des sommes versées par chacun.

ARTICLE 13. NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Conformément aux dispositions de l'article 1866 du Code Civil, les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 2355 du Code Civil.

ARTICLE 14. RETRAIT D'UN ASSOCIE

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société totalement ou partiellement. À l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale peut créer un fonds de remboursement des parts et en fixer la dotation.

Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, les parts concernées sont remboursées sur la base du prix de souscription en vigueur au moment de la demande de retrait diminué de la commission de souscription hors taxes versée à la Société de Gestion.

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription existantes intervient le dernier jour ouvré de chaque mois (ci-après, la « Période de compensation »).

Conformément à l'article L. 214-93 du CMF, dans le cas où la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrite sur le registre, représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'ont pas été satisfaites

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

dans un délai de 12 mois, elle en informe sans délai l'AMF, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L.214-114 du CMF. Le remboursement s'effectue alors selon les conditions de souscription en cours offerte au public. Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses apports, sur la base de la valeur de la part sociale fixée chaque année et indiquée dans le bulletin périodique d'information. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités ci-dessus.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception (le cas échéant électronique) les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception du courrier recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Registre des demandes de retrait

Il sera tenu au siège de la Société un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la Société de Gestion.

Pièces à envoyer à la Société

L'associé qui souhaite se retirer, adresse sa notification à la Société de Gestion, par courrier simple ou tout autre moyen avec accusé de réception.

Les parts remboursées seront annulées.

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

TITRE III. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 15. NOMINATION DU GERANT

La Société est administrée par une société de gestion, constituée dans les conditions prévues par la loi, et agréée par l'AMF.

La société **EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (France)**, société par actions simplifiée au capital de 250 000€ (euros), ayant son siège social 24-26 rue de la Pépinière, 75008 Paris, immatriculée au RCS PARIS sous le numéro 481 118 123, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-10000005, est désignée comme société de gestion nommée statutairement sans limitation de durée.

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

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une société de gestion agréée par l'AMF, nommée en Assemblée Générale convoquée dans les délais les plus rapides soit par le Conseil de Surveillance soit par la Société de Gestion démissionnaire.

ARTICLE 16. ATTRIBUTION ET POUVOIRS DU GERANT

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

La Société de Gestion a notamment (la liste qui suit étant non limitative) les pouvoirs suivants :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- nommer un dépositaire ;
- préparer et organiser la variabilité du capital dans les conditions fixées par les articles 6 et 7 et notamment fixer les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ;
- acquérir tout immeuble dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire, et plus généralement veiller à la bonne réalisation des programmes d'investissement ;
- organiser la cession des biens ;
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges ;
- passer tous contrats d'assurances ;
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant ;
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés ;
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner ;
- donner les ordres de blocage ou 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 ;
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés ;
- arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des associés ;
- convoquer et présider les Assemblées Générales des associés qu'elle convoque, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions ;
- elle élit domicile partout où le besoin sera.

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

La Société de Gestion n'est tenue, en cette qualité et en raison de sa gestion à aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

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

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

La signature sociale appartient à la Société de Gestion.

La Société de Gestion peut déléguer à toute personne de son choix, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque se considérer comme préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de la Société.

La Société de Gestion ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la société.

Conformément à l'article L214-98 du CMF, la Société de Gestion, quelles que soient les modalités de sa désignation, peut être révoquée par l'Assemblée Générale à la même majorité. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. En outre, la Société de Gestion est révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

ARTICLE 17. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Dans le cadre de ses fonctions, la Société de Gestion est rémunérée moyennant les commissions suivantes :

17.1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La Société de Gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission de 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission.

Cette commission est destinée à rémunérer la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement. La société de gestion pourra éventuellement rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription, notamment aux distributeurs partenaires de la Société de Gestion.

Pour les associés fondateurs, la Société de Gestion ne perçoit pas de commission de souscription.

Pour les associés souscrivant dans les cent (100) jours et dans la limite d'un capital social représentant 126 000 parts souscrites depuis le visa de l'AMF, la Société de Gestion bénéficiera d'une commission de souscription de 5% HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur).

17.2. COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion de 10,5% HT (soit 12,60 % TTC au taux de TVA en vigueur) sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets. En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais liés à la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société (notamment, la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et le personnel), la distribution des bénéfices, et à la gestion stratégique du patrimoine.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la Société de Gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement :
- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les frais d'agents immobiliers, d'audit, conseils juridiques… ;
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles ;
- les frais de gestion locative et technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles ;
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- les frais de convocation, de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance, ainsi que l'information aux associés et les frais liés aux formalités légales ;
- les frais d'établissement des déclarations fiscales ;
- les frais des membres du Conseil de Surveillance ;
- les frais des commissaires aux comptes ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- les frais de dépositaire ;
- les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés ;
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles, associations professionnelles.

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

17.3. COMMISSION DE CESSION DE PARTS

La Société de Gestion percevra une commission de cession de parts en cas de cession, de décès ou de cession à titre gratuit.

Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession sera mise à la charge du cessionnaire, de 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix net vendeur.

Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, et afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de cent cinquante euros (150,00 €) HT (soit cent quatre-vingts euros (180,00 €) TTC au taux de TVA en vigueur) par type d'opération.

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura également droit à une somme forfaitaire de cent cinquante euros (150,00 €) HT (soit cent quatre-vingts euros (180,00 €) TTC au taux de TVA en vigueur), par type d'opération.

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur ou 3 % si le patrimoine est principalement situé hors de France.

Les droits d'enregistrement de 5 % ou 3 % du prix de cession sont à régler au Trésor Public par les parties avant l'envoi du prix de l'acte de cession à la Société de Gestion.

Les frais de constitution de dossier visés ci-dessus et relatifs aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits.

17.4. COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSION SUR ACTIF IMMOBILIER

Une commission d'acquisition sur actif immobilier sera prélevée par la Société de Gestion.
La commission sera égale à 1,25 % HT (soit 1,5% TTC aux taux TVA en vigueur) du prix d'acquisition net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Une commission de cession sur actif immobilier sera prélevée par la Société de Gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value nette fiscale.
La commission sera égale à 1,25 % HT (soit 1,5% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

En outre, une commission d'acquisition sera perçue par la Société de Gestion lors du réinvestissement des produits générés par la cession d'actifs immobiliers. Cette commission sera égale à 1,25% HT (soit 1,5% TTC au taux de TVA en vigueur), du prix net vendeur.

Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

17.5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera égale à 2,5 % HT (soit 3% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

17.6. AUTRES FRAIS

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du CMF.

17.7. VERSEMENT

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

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

17.8 CONVENTIONS

Toute convention, intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du Commissaire aux Compte et du Conseil de Surveillance être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la Société.

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 responsable ou de tout associé de cette dernière.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

TITRE IV. CONSEIL DE SURVEILLANCE

ARTICLE 18. NOMINATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la SCPI est contrôlée par le conseil de surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Ce Conseil est composé de sept (7) membres au moins, douze (12) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, deux (2) autres membres pourront être désignés au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur le deuxième exercice.

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

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes du troisième exercice faisant suite à leur nomination et tenue au cours de la troisième (3e) année suivant celle de leur nomination.

Par exception, le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième (3e) exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les associés fondateurs.

En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, le Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance. Ils ne demeurent en fonction que jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres, dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour trois exercices.

Si le nombre de membres du Conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de Gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidature et de convoquer une Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour trois exercices.

Par dérogation à tout ce qui précède, les membres du Conseil de Surveillance en fonction à la date de dissolution de la Société ainsi que ceux qui auront été désignés à cette fonction postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

Préalablement à la consultation des associés pour désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

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 (ou par voie électronique). Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du Conseil de Surveillance.

La liste de 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. En cas de partage des voix, le candidat élu sera

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

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.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la Société.

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 candidat au Conseil de Surveillance doit être propriétaire de vingt-cinq (25) parts au minimum, et devra conserver au minimum vingt-cinq (25) parts pendant toute la durée de son mandat et doit être âgé de moins de soixante-dix (70) ans au jour de sa nomination.

ARTICLE 19. ORGANISATION - RÉUNIONS ET DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres et pour la durée de leur mandat :

(i) Un président et,

(ii) S'il le juge nécessaire, un vice-président et un secrétaire éventuellement choisis en dehors de ses membres.

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une (1) fois par an, 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.

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement de leurs frais de déplacement exposés lors des réunions du conseil, sur justification.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'un support écrit ou donner, sous cette même forme, des mandats à un autre membre pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux (2) membres ; chaque mandat ne peut servir pour plus de deux (2) séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents ou 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 par les membres présents ou représentés ou votant par correspondance. 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 un autre membre 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 signés par le Président de la séance et par au moins un autre membre du conseil ou, le cas échéant, 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.

A titre exceptionnel et hors les réunions préalables aux Assemblées Générales ou pour lesquelles la loi ou les textes requièrent l'approbation des membres du Conseil, ces derniers pourront être consultés par écrit selon des modalités déterminées dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

ARTICLE 20. POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission :
- d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion de la SCPI conformément à la loi ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur la gestion de la Société dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ainsi que sur le projet des résolutions proposées ;

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

- 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 donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

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.

ARTICLE 21. RESPONSABILITE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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.

TITRE V. COMMISSAIRES AUX COMPTES, DEPOSITAIRES ET EXPERTS IMMOBILIERS

ARTICLE 22 - NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme un ou plusieurs commissaires aux comptes pour une durée de six exercices dans les cas et conditions prévues par la loi. Leurs mandats expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.

ARTICLE 23 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

Les commissaires aux Comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire et des comptes de la Société.

Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux. À toute époque de l'année, les Commissaires aux Comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.

Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la Société de Gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial à l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par les Commissaires aux Comptes et approuvé par celle-ci.

ARTICLE 24 - RÉMUNÉRATION

Les honoraires du ou des Commissaires aux Comptes sont à la charge de la Société et sont fixés selon les modalités édictées par la loi.

ARTICLE 25 - MISSION DU DÉPOSITAIRE

La Société de Gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, en application des dispositions de l'article L. 214-24-4 et suivants du CMF.

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

Il est responsable à l'égard de la SCPI et des associés, conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-10 du CMF.

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

De façon générale, le dépositaire veille au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI et assure la garde des actifs de la SCPI.

ARTICLE 26 - MISSION DE L'EXPERT IMMOBILIER

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 sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-36 réalisée par un expert externe en évaluation indépendant.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq (5) ans. La valeur vénale mentionnée ci-dessus est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI.

L'expert, qui est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF, est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans.

TITRE VI. DECISIONS COLLECTIVES – ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 27 - DÉCISIONS COLLECTIVES

1. L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la loi et aux statuts, obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

2. Les Assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du département du siège social ou d'un département limitrophe de celui-ci. Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale, par la Société de Gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

3. Les Assemblées sont qualifiées

- d'"Extraordinaires", lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature, la création d'avantages particuliers, des conditions de souscription en cas de réouverture du capital après plus de trois ans, ou pour toutes autres décisions prévues par les présents statuts ou par la réglementation en vigueur ;

- d'"Ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

4. L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, être composée d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance (ou par voie électronique), détenant au moins la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires et au moins le quart du capital, si elle prend des décisions ordinaires. Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance (ou par voie électronique). Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation.

ARTICLE 28 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

28.1. CONVOCATION

Les Assemblées Générales d'associés sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes, ou le Liquidateur. Elles peuvent aussi être convoquées par

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.

Si l'accord de l'associé a été obtenu par écrit, au moins quinze jours avant la date de la prochaine Assemblée, les documents relatifs aux futures Assemblées peuvent lui être transmis par voie électronique. À défaut de son accord, l'associé est convoqué par une lettre ordinaire.

Les associés sont également convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R.214-138 du CMF et, notamment, l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

28.2. ORDRE DU JOUR

a) L'ordre du jour de l'Assemblée indiqué dans la lettre de convocation est arrêté par l'auteur de la convocation. 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.

b) Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique, vingt-cinq jours avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :
- de 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- de 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 €,
- de 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 €,
- de 0,5 % pour le surplus du capital.

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

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

c) Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres des organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique :

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

28.3. PARTICIPATION AUX DECISIONS

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

28.4. REPRESENTATION

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés. Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée, il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successivement convoquées avec le même ordre du jour.

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

28.5. REUNION DE L'ASSEMBLEE

L'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée. Elle est présidée par les auteurs de la convocation, quand elle est convoquée par le Commissaire aux Comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur.

Sont élus scrutateurs les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le président, les deux scrutateurs et le secrétaire qu'ils désignent forment le bureau de l'Assemblée. Le secrétaire peut être choisi en dehors des associés.

28.6. FEUILLE DE PRESENCE

À chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R.214-145 du CMF, à savoir les noms, prénoms usuels et domicile de chaque associé, mandataire, ou associé représenté ainsi que le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire mentionnent les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence revêtue des signatures des associés présents et des mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance (ou par voie électronique) et les formulaires établis à cet effet.

28.7. TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-137 du CMF, la SCPI pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143, R. 214-144, R. 214-153 et au dernier alinéa de l'article R. 214-160 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette Assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante se tenant sur première convocation.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant.

Les associés peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

ARTICLE 29 - POUVOIRS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

29.1. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Outre les pouvoirs attribués par ailleurs dans les présents statuts à l'Assemblée Générale Ordinaire, celle-ci statue notamment sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

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 dans un état annexe au rapport de gestion.

Elle nomme, renouvelle ou remplace les Commissaires aux Comptes, et les membres du Conseil de Surveillance dont elle fixe la rémunération globale. Elle nomme, renouvelle ou révoque la Société de Gestion.

Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de 5 ans, après acceptation de leur candidature présentée par la Société de Gestion, par l'AMF.

Elle modifie, le cas échéant, le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, procéder à des acquisitions payables à terme.

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

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

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

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, il est convoqué, une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance (ou par voie électronique) 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 (ou par voie électronique).

29.2. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Outre les pouvoirs attribués par ailleurs dans les présents statuts à l'Assemblée Générale Extraordinaire, celle-ci peut notamment 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.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié (50%) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance (ou par voie électronique).

Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE 30 - CONSULTATIONS ÉCRITES - VOTE PAR CORRESPONDANCE

30.1. CONSULTATIONS ECRITES

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve que la participation des associés respecte les conditions de quorum sur première convocation d'une Assemblée.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à ceux-ci par lettre simple en même temps que la demande de consultation écrite.

Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé, à condition de régler les frais de recommandation.

Les associés doivent, dans un délai maximum de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion. L'usage de la lettre par avion sera obligatoire pour toute correspondance hors de France.

Pendant ledit délai, les associés peuvent exercer le droit de communication prévu par l'article 31 ci-après.

La Société de Gestion ne tiendra pas compte des réponses qui lui parviendront après expiration du délai de vingt jours impartis aux associés pour formuler leur vote. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme n'ayant pas participé au scrutin.

Pour chaque réunion, le vote est obligatoirement exprimé, pour être valable, par "OUI" ou "NON". Les règles édictées par les articles 28 et 29 ci-dessus sont applicables *mutatis mutandis* aux décisions collectives prises sur consultation écrite.

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel sont annexées les consultations de vote. Ce procès-verbal est retranscrit sur le registre des procès-verbaux prévu à l'article 31 ci-après.

30.2. VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant de l'article L.214-105 du CMF.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la Société au plus tard avant la réunion de l'Assemblée.

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

30.3. VOTE ELECTRONIQUE

Les associés l'acceptant et ayant transmis à la Société de Gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant, pourront également, si la Société de Gestion le propose, voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

ARTICLE 31 - PROCÈS VERBAUX

31.1. PROCES-VERBAUX DES ASSEMBLEES

Toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un Procès-Verbal établi et signé par les membres du bureau.

Le Procès-Verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

31.2. REGISTRE DES PROCES-VERBAUX

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, soit par un juge du Tribunal Judiciaire, soit par le maire de la Commune ou l'un de ses adjoints, dans la formule ordinaire et sans frais.

31.3. COPIE OU EXTRAITS DES PROCES-VERBAUX

Les copies ou extraits des procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée. Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 32 - INFORMATION DES ASSOCIÉS

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout associé au plus tard quinze jours avant la réunion :
1. le rapport de la Société rédigé par la Société de Gestion ;
2. le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
3. le ou les rapports des Commissaires aux comptes ;
4. le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;
5. s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes sociaux: le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes.

Par ailleurs, 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, au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la Société, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

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

TITRE VII. EXERCICE SOCIAL – INVENTAIRE – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 33 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de 12 mois, il commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. À titre exceptionnel, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la Société et se terminera par anticipation le 30 juin 2024.

ARTICLE 34 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux SCPI (article L.214-109 du CMF), suivant des modalités qui sont fixées par arrêtés, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

Le rapport de gestion expose la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions déterminées par le CMF.

Les frais d'augmentation de capital dont la commission de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles et les frais d'acquisition de ces derniers, versée à la Société de Gestion, pourront être prélevés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 35 - DÉTERMINATION DES BÉNÉFICES

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté du report bénéficiaire.

ARTICLE 36 - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables. Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux, constitue un dividende fictif. Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :

- lorsque la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;

- ou lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des Commissaires aux Comptes fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déductions faites, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

La Société de Gestion est autorisée à :

- procéder, sur la base de situations comptables intermédiaires, à des distributions prélevées sur le compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de la délivrance par le commissaire aux comptes de la Société, et pour chaque distribution, d'une attestation certifiant le caractère distribuable des sommes à verser;

- procéder, au nom et pour le compte des associés concernés au paiement des impôts, prélèvements, et taxes dus à l'occasion des cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI au cours d'un exercice.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 10-2 des statuts.

TITRE VIII. DISSOLUTION – LIQUIDATION - CONTESTATION

ARTICLE 37 – DISSOLUTION

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

Faute par 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.

En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

ARTICLE 38 – LIQUIDATION

Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs, nommés par elle.

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.

Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

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, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant toute 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.

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

La SCPI Edmond de Rothschild Europa
FranceSCPI.com

ARTICLE 39 – CONTESTATIONS

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

ARTICLE 40 – REPRISE DES ENGAGEMENTS ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Cependant, il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts.

L'immatriculation de la Société emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

ARTICLE 41 – MANDAT DE PRENDRE DES ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE

La Société de Gestion agira valablement au nom et pour le compte de la Société en formation, jusqu'à son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés. Il prendra toutes mesures pour le démarrage de l'activité de la Société.

Ces engagements seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 42 – FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présents statuts à l'effet d'accomplir l'ensemble des formalités de publicité, de dépôt et autres pour parvenir à l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 43 – MISE A JOUR DES STATUTS

Les articles 40 à 43 inclus ainsi que l'annexe des présents statuts, liés à une obligation lors de la constitution des sociétés, seront omis des statuts lors de leur prochaine mise à jour.

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

Les présents statuts sont signés électroniquement, par le biais du service www.docusign.com, conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code Civil, le soussigné déclarant reconnaître à cette signature électronique la même valeur qu'une mention et signature manuscrites, constituant une preuve valable et conférant date certaine à celle attribuée à la signature des présents statuts.

Le 4 avril 2024,

Les Associés Fondateurs,

* * *

EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE) SAS

24-26 rue de la Pépinière - 75008 Paris

RCS Paris 481 118 123 - SGP – AGREMENT AMF n° GP 10000005

T +33 (0)1 40 06 00 00 - F +33 (0)1 40 06 02 03

www.reim-edr.com