EPARGNE PIERRE EUROPE

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

A CAPITAL VARIABLE

STATUTS

Siège Social :

15 Place Grangier

21000 DIJON

Statuts constitutifs en date du 31 octobre 2022

TITRE I

FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE SOCIAL – DUREE

Article 1 – FORME

La Société est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de Commerce, les dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous textes subséquents et par les présents statuts (la « **Réglementation Applicable** »)

Article 2 – OBJET

La Société a pour objet, en Europe (zone euro) :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement d'un patrimoine immobilier en vue de sa location et de sa gestion locative ;

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

- l'acquisition de parts de sociétés de personnes, de parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou actions d'organismes de placement immobilier collectif ;

- et plus généralement, l'acquisition directe ou indirecte, la gestion et la cession de tout actif éligible au sens de la Réglementation Applicable.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Elle peut enfin contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Article 3 – DENOMINATION

La Société a pour dénomination :

EPARGNE PIERRE EUROPE

Article 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 15 Place Grangier – 21000 – Dijon.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département ou d'un département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion, et partout ailleurs en France, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Article 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 dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL – PARTS

Article 6 – CAPITAL SOCIAL

1 – Capital Social d'origine

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et entièrement libérés est de un million cent dix-neuf mille deux cent (1.119.200) euros. Il est divisé en six mille neuf cent quatre-vingt-quinze (6.995) parts sociales nominatives d'une valeur nominale de cent soixante (160) euros, numérotées de 1 à 6.995 qui sont attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports, à savoir :

Associés fondateurs	PP	NP	USU	Capital social	Prime d'émission	Total
AHDC HOLDING	80			12 800 €	1 760 €	14 560 €
AIMARD Renaud et Brigitte	33			5 280 €	726 €	6 006 €
AMOROSO Didier et Sylvie	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
ANTOINE Jean-Christophe	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
AUGEREAU Fabrice	110			17 600 €	2 420 €	20 020 €
CALBERT Romain	70			11 200 €	1 540 €	12 740 €
CAMTAR	80			12 800 €	1 760 €	14 560 €
CARS	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
CHALRET du RIEU Cédric	110			17 600 €	2 420 €	20 020 €
DELAHAYE Lawrence	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
DELERUYELLE Quentin	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
DH Participations	50			8 000 €	1 100 €	9 100 €
DVH - OPTIS GESTION SA	165			26 400 €	3 630 €	30 030 €
EDOUART Arnaud	137			21 920 €	3 014 €	24 934 €
FALQUETTE	165			26 400 €	3 630 €	30 030 €
FIDEI INVEST	165			26 400 €	3 630 €	30 030 €
G.Y.M.M. GROUP	550			88 000 €	12 100 €	100 100 €
GAIA INVEST	110			17 600 €	2 420 €	20 020 €
GOURDELIER Philippe	83			13 280 €	1 826 €	15 106 €
HERAULT Maeva	137			21 920 €	3 014 €	24 934 €
HIRTZLIN Pascal	275			44 000 €	6 050 €	50 050 €
HURSTEL Pierre-Armand	44			7 040 €	968 €	8 008 €
HOLDING APG	33			5 280 €	726 €	6 006 €
HOLDING GOSSELET	412			65 920 €	9 064 €	74 984 €
ISIS			55	3 168 €	436 €	3 604 €
JOVANOVIC Gemma	82			13 120 €	1 804 €	14 924 €
JOVANOVIC Slavoljub	82			13 120 €	1 804 €	14 924 €
KLEIN Francis et Michele	275			44 000 €	6 050 €	50 050 €
LA FONCIERE DU PORT		55		5 632 €	774 €	6 406 €
LAFFITTE FINANCE CONSEIL			100	6 400 €	880 €	7 280 €
LANDRON Elise	28			4 480 €	616 €	5 096 €
LINK CAPITAL PARTNERS	36			5 760 €	792 €	6 552 €
MAPPAS JEAN		550		51 515,20 €	7 083,34 €	58 598,54 €
MARTIN-BRUN Maxime et Elise	165			26 400 €	3 630 €	30 030 €
MARTIN-MOUTTE Maud	165			26 400 €	3 630 €	30 030 €
MAUGER Karim	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
MSSA PARTICIPATIONS	550			88 000 €	12 100 €	100 100 €
NP COURTAGE	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
PEIROFUE	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
PROPOSITO	33			5 280 €	726 €	6 006 €
REYNAUD Stéphane	166			26 560 €	3 652 €	30 212 €
SCHAEPELYNCK Stéphane	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
SCI LA PRAIRIE	220			35 200 €	4 840 €	40 040 €
SDCE-INVEST	55			8 800 €	1 210 €	10 010 €
SENECHAL Olivier	275			44 000 €	6 050 €	50 050 €
SOURIE Antoine	83			13 280 €	1 826 €	15 106 €
SOURIE Hugo	56			8 960 €	1 232 €	10 192 €
SOURIE Pierre	165			26 400 €	3 630 €	30 030 €
THIENOT Edouard et Veronica		100		9 600 €	1 320 €	10 920 €
VIA TOULOUSE			1 100	72 969,60 €	10 033,32 €	83 002,92 €
VILLANUEVA Manuel		550		51 515,20 €	7 083,34 €	58 598,54 €
TOTAL	**5 740**	**1 255**	**1 255**	**1 119 200 €**	**153 890 €**	**1 273 090 €**

PP : Pleine propriété NP : Nu Propriété USU : Usufruit

Les parts ainsi souscrites par les fondateurs sont inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers conformément aux dispositions de l'article L. 214-86 du Code Monétaire et Financier.

2 – Capital social statutaire

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues.

Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital social statutaire est fixé à trente millions (30.000.000) d'euros.

3 – Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports.

4 – Inaliénabilité temporaire

Hormis l'inaliénabilité temporaire des membres fondateurs mentionnée ci-dessus, pour les parts sociales souscrites avant le 31 décembre 2022 et dans la limite de 74.400 parts souscrites depuis le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, la prime d'émission sera réduite à 30 €. En contrepartie les parts sociales ainsi souscrites seront inaliénables pendant un délai de 3 ans à compter de leur souscription.

Article 7 – VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social augmente par suite des apports effectués par les associés, nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout associé pourra se retirer de la Société, si un tel retrait est compensé par une souscription ou, à défaut, s'il peut faire l'objet d'un remboursement par prélèvement sur le fonds de remboursement si, et seulement si, celui-ci a été créé, sur décision d'une assemblée générale des associés, et dans la limite des sommes y figurant et sous réserve que l'exercice de ce droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % du capital social statutaire maximum,
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé,
- 760.000 euros (capital social minimum pour constituer une SCPI).

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 euros.

Article 8 – AUGMENTATION

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

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, les augmentations de capital, la recherche et l'acquisition des immeubles ;

- assurer l'égalité entre les associés en prenant en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts. A cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau créditeur par part existant.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution de la Société et ne pourra être inférieur ou supérieur de plus de dix pour cent (10 %) par rapport à celle-ci. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux). La valeur de réalisation est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société. (Article L 214-78 alinéa 5 du Code Monétaire et Financier)

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution supérieur à 10 % devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

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.

Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale de la part majorée de la prime d'émission.

Toute personne étrangère à la Société est tenue de souscrire un minimum de 10 parts, sous réserve qu'elle ait été préalablement agréée par la Société de Gestion, ledit agrément étant acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les dix jours qui suivent la réception du bulletin de souscription. La Société de Gestion n'entend pas

exercer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

Article 9 – RETRAIT DES ASSOCIES

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés dans les limites fixées par l'article 7 des présents statuts si un tel retrait est compensé par une souscription ou, à défaut, s'il peut faire l'objet d'un remboursement par prélèvement sur le fonds de remboursement si, et seulement si, celui-ci a été créé, sur décision d'une assemblée générale des associés, et dans la limite des sommes y figurant.

Les retraits sont soumis aux conditions fixées par le présent article.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. A réception, elles sont inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les modalités suivantes :

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

- Si le retrait n'est pas compensé, qu'un fonds de remboursement a été mis en place par décision d'assemblée générale et qu'il est suffisamment doté, alors le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier (1er) jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, si la Société de Gestion constate que des demandes de retrait représentant au moins dix pour cent (10 %) des parts de la Société et, cumulativement, qu'elles n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois après le dépassement de ce seuil de 10%, alors elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

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 ou toute autre mesure appropriée telle que notamment l'ouverture d'un marché secondaire selon les modalités prévues dans la note d'information.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le 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 quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Les demandes de retrait pourront être suspendues en application, s'il y a lieu, des dispositions légales et règlementaires.

Article 10 – FONDS DE REMBOURSEMENT

La Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale des Associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après production d'un rapport de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

Article 11 – TRANSMISSION DE PARTS SOCIALES

Les stipulations ci-après applicables aux parts sont applicables aux démembrements de parts.

1 – Transmission entre vifs

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous-seing privé. Elle doit être signifiée à la Société conformément à l'article 1690 du Code Civil.

La cession de parts peut également valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, inscrite sur le registre de la Société sous réserve du respect des modalités de fonctionnement du marché des parts.

La cession n'est rendue opposable à la Société et aux tiers qu'à compter de sa transcription sur le registre de transfert de la Société. Les parts sont librement cessibles entre associés.

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, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

L'agrément ne pourra pas être octroyé à une personne ou une société considérée comme une *US Person* (telle que définie par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié par la suite.) Par ailleurs d'autres restrictions pourraient trouver à s'appliquer au regard de sanctions décidées par les autorités compétentes. (Règlement UE N° 833/2014)

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts d'intérêts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, 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.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de 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 fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

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.

Nantissement

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

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou par courrier en recommandé avec accusé de réception.

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 par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non à un nantissement, devra être notifiée à la Société de Gestion au moins un (1) mois avant la cession.

2 – Transmission par décès

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

biens.

Les héritiers légataires, ayants droit ou conjoint de l'associé décédé, devront, pour exercer les droits attachés aux parts de l'associé décédé, justifier de leurs qualités par la production d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés ainsi que les usufruitiers et nus-propriétaires doivent se faire représenter auprès de la Société dans les conditions définies à l'article 13.

3 – 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'*US Person* telle que définie par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, 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 9 - Retrait.

Article 12 – REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé dans la Société résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Des attestations de propriété de parts sociales pourront être délivrées à tout associé qui en fait la demande. Ces attestations ne sont pas cessibles.

Les attestations de propriété de parts devront obligatoirement être restituées à la Société avant toute inscription de demande de retrait ou de cession sur les registres.

En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'une attestation de propriété de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du document en question signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. A réception de cette attestation de perte, une nouvelle attestation de propriété de parts portant la mention « Duplicata » sera délivrée.

Article 13 – INDIVISIBILITE DES PARTS

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

Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus 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 par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Toutefois, à défaut de notification à la Société de leur représentant, toute communication sera effectuée à l'adresse de l'usufruitier.

Sauf convention contraire notifiée 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.

Article 14 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX 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, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

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

Article 15 – RESPONSABILITE

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à la faculté offerte par l'article L. 214-89 du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La Société souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Article 16 – DECES – INCAPACITE

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

De même, l'interdiction, la faillite personnelle, la liquidation, le redressement judiciaire, la sauvegarde ou l'ouverture de toute procédure collective atteignant l'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.

S'il y a faillite personnelle, liquidation, redressement ou sauvegarde judiciaires atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé sur le registre de la Société.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droits, les 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.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 17 – NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société est administrée par une Société de Gestion qui, conformément à l'article L.532-9 du Code Monétaire et Financier doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La société ATLAND VOISIN, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 349.400 euros, dont le siège social est 15, Place Grangier – 21000 Dijon, identifiée sous le numéro 310 057 625 RCS Dijon, titulaire de l'agrément numéro GP-14000026 délivré le 22/07/2014 par l'Autorité des Marchés Financiers Paris, est désignée en qualité de société de gestion pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaires, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

En cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Article 18 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la Loi et les règlements.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle prépare et organise les augmentations de capital,
- elle recherche et agrée tous nouveaux associés,
- elle administre la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- elle veille à la bonne réalisation des investissements dans le cadre de l'objet de la Société, signe les actes d'achat, oblige la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière,
- elle engage les dépenses générales d'administration, d'exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes,

- elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes Banques ou Etablissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avance sur titres,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds de banque, crée, signe, accepte, endosse, acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de postes, etc…
- elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise,
- elle consent toutes délégations,
- elle perçoit au nom de la Société les 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 contrats,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- elle perçoit pour le compte de la Société, tous les loyers et les charges remboursées par les locataires et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,
- elle gère les loyers 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 décide du transfert du siège social dans les limites de l'article 4 des présents statuts,
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix,
- elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location 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 lui faire, et arrête son ordre du jour,
- elle convoque les Assemblées Générales des associés, et exécute leurs décisions,
- elle présente l'expert immobilier à l'Assemblée générale, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- elle peut, au nom de la SCPI, consentir sur les actifs de la société des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts,
- elle peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel ou toutes autres sûretés portant sur le patrimoine immobilier de la société et les participations détenues dans des filiales.

La Société de Gestion, peut, toutes les fois où elle le juge utile, convoquer les associés en Assemblée Générale ou les consulter, par écrit, pour tous les cas non prévus de réunion d'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, si ce n'est dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

L'Assemblée Générale des Associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La Société de Gestion es-qualité ne contracte, à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

Article 19 – DELEGATION DE POUVOIRS

La Société de Gestion peut déléguer à toute personne physique ou morale que bon lui semble, dans la limite de la Réglementation Applicable et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou

plusieurs objets déterminés, avec possibilité de sous-délégation, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et leur déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration 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.

Article 20 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12% pour un taux de TVA à 20%) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Cette commission rémunère la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement.

Commission de gestion

Une commission de gestion versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) du montant total des recettes brutes (telles que les produits locatifs ou les produits financiers, etc.) hors taxes de toute nature, incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation (proratisées à sa quote-part de détention capitalistique).

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ces recettes.

La Société règle directement :

- Le prix et les frais, droits, honoraires liés à l'acquisition des biens.
- 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.
- Les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation,
- Les frais et honoraires du dépositaire,
- Les frais engendrés par la tenue des Conseils 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 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.
- Toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

Commission de cession

En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra une commission de cession.

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 du prix net vendeur, à majorer de la TVA au taux en vigueur.

Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, la Société de Gestion perçoit un forfait de cent cinquante (150) euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire.

En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de cent cinquante (150) euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

En cas de cession d'un immeuble, la Société de Gestion percevra une commission de cession d'actifs immobiliers uniquement en cas de réalisation d'une plus-value nette fiscale. Cette commission sera égale à :

- 1% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale comprise entre 5% et 10 % ;

- 1,25% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale supérieure à 10 %.

Elle a pour objet de rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la Société.

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

En outre, une commission d'acquisition sera perçue par la Société de Gestion lors du réinvestissement des produits générés par la vente d'actifs immobiliers. Cette commission sera égale à 1% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur), du prix net vendeur déduction faite du montant de tout financement bancaire.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion uniquement en cas de réalisation de travaux relevant d'une déclaration de travaux, d'autorisation administrative de construire ou de rénovation lourde (plus de 250.000 € HT de travaux par chantier avec multiplicité de corps d'état). Elle sera égale à 2,5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur), du montant des travaux immobilisés HT et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

Cette commission a pour objet de rémunérer la sélection des entrepreneurs, l'établissement de la documentation juridique relative aux marchés de travaux, la commande et l'analyse des différents diagnostics éventuellement requis, le suivi du chantier, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la réalisation desdits travaux.

Limitation

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

Toute rémunération de la Société de Gestion autre que les commissions énumérées au présent article 20 ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, et sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.

Article 21 – CONVENTIONS

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur le rapport du Commissaire aux Compte 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

CONTROLE DE LA SOCIETE

Article 22 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

1 – Mission

Les missions du Conseil de Surveillance sont définies par les dispositions de l'article L.214-99 du Code Monétaire et Financier et l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de gestion et de contrôler ses actes. Il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous les documents qu'il

estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Chaque année, il présente à l'Assemblée Générale, un rapport sur la gestion de la Société et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance s'abstient de toute immixtion dans la gestion de la Société.

2 – Nomination

Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans. Ils doivent être âgés de moins de soixante-dix (70) ans au moment de leur élection ou de leur renouvellement.

Par exception, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'Assemblée Générale devant nommer lesdits membres.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi les candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents à l'Assemblée Générale 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.

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la Société de Gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'Assemblée Générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept (7), la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Lorsque la Société de Gestion néglige de convoquer l'assemblée, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée générale, à l'effet de procéder aux nominations ci-dessus.

Les fonctions d'un membre de Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.

Toute nomination intervenue en violation des dispositions prévues aux alinéas précédents est nulle.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un Président et un Secrétaire à la majorité absolue des membres composant le Conseil. En cas d'impossibilité de désignation, du Président et/ou du Secrétaire, au premier tour, l'élection des deux candidats pour chaque poste qui auront recueilli le plus de voix au premier tour, aura lieu à la majorité des présents. En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la Société.

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'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Président ou de la Société de Gestion. Les réunions

ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer au cours de la même séance, de plus de deux procurations.

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

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

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

3 – 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.

4 – Indemnisation

L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le montant de cette rémunération est porté en charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale.

Indépendamment des jetons de présence, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions.

Article 23 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes, remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives prévues par la Loi.

Ils exercent leur contrôle dans les conditions prévues à l'article L.214-110 du Code Monétaire et Financier. Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les associés. A cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des Associés. Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Article 24 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert externe en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la Société. Elle doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux sociétés civiles de placement immobilier.

L'expert externe en évaluation est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

Article 25 – DEPOSITAIRE

Nomination du dépositaire

La Société de Gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. A cet effet, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés nomme le

dépositaire présenté par la Société de Gestion, après avis consultatif du Conseil de Surveillance.

Mission du dépositaire

Conformément au règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le dépositaire veille :

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées,

- et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la règlementation.

Le dépositaire :

- s'assure que la vente, l'émission, le remboursement des parts effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou règlementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la Société,

- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou règlementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la Société,

- exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions légales ou règlementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la Société,

- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage,

- s'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou règlementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

Rémunération et responsabilité

La rémunération du dépositaire est à la charge de la Société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.

TITRE V

ASSEMBLEE GENERALE

Article 26 – ASSEMBLEE GENERALE

1 – Forme

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.
Les Assemblées sont qualifiées d'"Extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'"Ordinaires" dans tous les autres cas.

2 – Convocation

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au 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 également convoquées :

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée, sauf pour les associés qui auraient donné leur accord préalable pour une convocation par voie électronique. Tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée en adressant à la Société le montant des frais de recommandation.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres si cet

envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est d'au moins quinze (15) jours sur première convocation et six (6) jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute du quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

3 – Inscription de projets de résolution à l'ordre du jour

Un ou plusieurs associés représentant au moins cinq pour cent (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, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.
Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à sept cent soixante mille (760.000) euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- ✓ 4 % pour les 760.000 premiers Euros ;
- ✓ 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 Euros et 7.600.000 Euros ;
- ✓ 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 Euros et 15.200.000 Euros ;
- ✓ 0,50 % 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 (5) jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

4 – Participation des associés aux assemblées – Pouvoirs – Votes par correspondance

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts ou l'usufruitier et le nu-propriétaire de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire de leur choix.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à son nombre de parts dans le capital social.

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

Pour toute procuration d'un associé sans indication du nom du 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 tout autre projet de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux Assemblées, l'une Ordinaire, l'autre Extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de quinze (15) jours. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

Tout associé peut voter par correspondance.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois (3) jours avant la réunion de l'Assemblée. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Qu'il s'agisse d'une Assemblée générale Ordinaire ou Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf en cas de désignation d'un membre du conseil de surveillance comme il est indiqué à l'article 22-2).

Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés.

5 - Organisation des assemblées

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

Le bureau de l'Assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il 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 et à laquelle sont annexés les pouvoirs.

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

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux, qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion, par un membre du Conseil de surveillance ou par le secrétaire de l'Assemblée.

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

Article 27 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales.

Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

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

Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion conformément à la loi.

Elle nomme ou remplace le ou les commissaires aux comptes, l'expert externe en évaluation, le dépositaire, les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 17. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

Elle délibère sur toutes 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 (1/4) du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance 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 votant par correspondance, sauf en cas de désignation d'un membre du Conseil de Surveillance comme il est indiqué à l'article 22-2.

Sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires.

Article 28 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié (1/2) du capital social.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de quorum, la deuxième assemblée est convoquée à six (6) jours d'intervalle au moins. Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

Article 29 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, certaines 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 qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles et avis du Conseil de Surveillance.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas

compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

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

En cas de consultation écrite, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en Justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

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

Article 30 – COMMUNICATIONS

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

La Société de Gestion adresse, avec la lettre de convocation à l'assemblée générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, les documents prévus par la Loi et, notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de 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 quarante-cinq (45) jours avant l'assemblée générale.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

TITRE VI

EXERCICE SOCIAL – INVENTAIRE – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Article 31 – 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 commencera à la date d'immatriculation de la Société pour se terminer le 31 décembre 2022.

Les opérations effectuées pour le compte de la Société pendant la période de formation et reprises par elle, seront rattachées au premier exercice social.

Article 32 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

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

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

Les comptes de la Société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

La Société de Gestion établit à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale des associés.

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

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

Les frais d'établissement, les frais de fusion, les frais liés aux augmentations de capital dont la commission versée à la Société de Gestion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou de fusion.

Article 33 – REPARTITION DES RESULTATS

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

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

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale des associés a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

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.

En cas de cession d'actifs (immeubles ou parts de sociétés civiles notamment) par la Société, entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts, il sera procédé de la façon suivante :

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

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

La Société de Gestion est autorisée à prélever sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau créditeur par part existant.

Les distributions s'effectueront au prorata du nombre de parts possédées par chaque associé, et en tenant compte de la date d'entrée en jouissances des parts, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

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 Société au cours d'un exercice.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire entre eux. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés dans les limites du montant de leur part dans le capital de la Société.

TITRE VII

DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 34 – DISSOLUTION

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

Un an 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. A défaut, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une 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.

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

Article 35 – LIQUIDATION

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

Tout l'actif social 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.

Le ou les co-liquidateurs peuvent notamment vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement 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.

Le ou les co-liquidateurs sont investis des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible dans le cadre des dispositions légales.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus du ou des co-liquidateurs, la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

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

DISPOSITIONS FINALES

Article 36 – 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 et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

En cas de contestation, tout associé doit faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du tribunal du lieu du siège social et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et signification seront soumises au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

Article 37 – ELECTION DE DOMICILE

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

Article 38 – FRAIS

Tous les frais droits et honoraires des présentes, de leurs suites, de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés seront supportés par la Société.

Article 39 – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la Société de Gestion à l'effet d'accomplir les formalités de toute nature requises par la loi ou la réglementation ou nécessaires à la représentation des intérêts de la Société en conformité avec l'objet social de celle-ci.