

# Statuts

17 octobre 2024

● **reason**

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable Visa SCPI n°24-25 de l'AMF  
du 1er octobre 2024 37-39 rue Boissière - 75016, Paris 934 354 580 R.C.S. Paris

**mnk**  
PARTNERS

# Sommaire

## ○ TITRE I

Forme – Objet – Denomination – Siege Social - Durée ..... 5

○ Article 1. Forme ..... 5

○ Article 2. Objet ..... 5

○ Article 3. Denomination ..... 5

○ Article 4. Siège social ..... 5

○ Article 5. Durée ..... 6

## ○ TITRE II

Capital social - Parts ..... 6

○ Article 6. Capital social ..... 6

6.1 Capital social initial ..... 6

6.2 Capital social minimum ..... 6

6.3 Capital social maximum ..... 6

6.4 Variabilité du capital social : capital social effectif ..... 7

6.5 Prix de souscription des parts ..... 7

6.6 Minimum de souscription ..... 7

6.7 Prime d'émission ..... 7

○ Article 7. Parts sociales – Representation – Indivisibilité – Droits et obligations ..... 8

7.1 Représentation des parts sociales ..... 8

7.2 Décimalisation ..... 8

7.3 Droits attachés aux parts sociales ..... 8

7.4 Obligations attachées aux parts sociales ..... 9

7.5 Indivisibilité des parts sociales ..... 9

7.6 Décès – Incapacité ..... 9

○ Article 8. Retrait – Fonds de remboursement ..... 9

8.1 Retrait ..... 9

○ Article 9. Transmissions des parts sociales ..... 12

9.1 Transactions sur le marché de gré à gré ou sur le marché secondaire ..... 12

## ○ TITRE III

Administration de la société ..... 13

○ Article 10. Société de gestion ..... 13

○ Article 11. Attributions et pouvoirs de la société de gestion ..... 14

○ Article 12. Remunération de la société de gestion ..... 15

12.1 Commission de souscription ..... 15

12.2 Commission de retrait ..... 16

12.3 Commission de cession de parts sur le marché secondaire ..... 16

12.4 Commission de gestion ..... 16

12.5 Commission de cession d'actifs immobiliers - Commission d'acquisition en cas de remplacement du produit d'une cession

d'actifs immobiliers ..... 17

12.6 Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux ..... 17

○ Article 13. Conventions particulières ..... 17

- **TITRE IV**
- Contrôle de la société..... 17
- **Article 14. Conseil de surveillance** .....17
  - 14.1 Composition – Nomination – Révocation – Durée des fonctions – Cooptation.....17
  - 14.2 Organisation – Réunions - Délibérations ..... 18
  - 14.3 Pouvoirs du conseil de surveillance..... 19
  - 14.4 Responsabilité des membres du conseil de surveillance.....20
  - 14.5 Rémunération .....20
- **Article 15. Commissaire aux comptes** ..... 20
- **Article 16. Depositaire** ..... 20
- **Article 17. Expert immobilier** ..... 20
  
- **TITRE V**
- Assemblées générales .....21
- **Article 18. Assemblies generales** ..... 21
  - 18.1 Convocation et ordre du jour .....21
  - 18.2 Délai de convocation .....22
  - 18.3 Droit de communication lié aux assemblées.....22
  - 18.4 Tenue des assemblées – Vote par correspondance .....22
  - 18.5 Télécommunication par voie électronique .....23
- **Article 19. Assemblée générale ordinaire** .....23
  - 19.1 Pouvoirs.....23
  - 19.2 Quorum et majorité.....23
- **Article 20. Assemblée générale extraordinaire**.....24
  - 20.1 Pouvoirs.....24
  - 20.2 Quorum et majorité.....24
- **Article 21. Consultation écrite valant assemblée générale** .....24
- **Article 22. Information des associés** .....24
  
- **TITRE VI**
- Affectation et répartition des résultats.....25
- **Article 23. Exercice social** .....25
- **Article 24. Inventaire et comptes sociaux** .....25
- **Article 25. Répartition des résultats** .....25
  
- **TITRE VII**
- Dissolution – Liquidation – Contestations et éléction de domicile .....26
- **Article 26. Dissolution** .....26
- **Article 27. Dissolution**.....26
- **Article 28. Contestations** .....26
  
- **TITRE VIII**
- Désignation des organes sociaux
- Actes accomplis pour la société en formation .....27

- Article 29. Désignation de la société de gestion .....27
- Article 30. Etat des actes accomplis pour le compte de la scpi en formation .....27
- Article 31. Jouissance de la personnalité morale – Publicité.....27
- Article 32. Frais.....27

○ **ANNEXE 1**

Etat des actes accomplis pour le compte de la scpi en formation  
 Avant la signature des statuts .....28

○ **ANNEXE 2**

Etat des actes accomplis pour le compte de la SCPI en formation  
 Entre la signature des statuts et l'immatriculation de la SCPI..... 29

## ○ TITRE I

### Forme – Objet – Denomination – Siege Social - Durée

#### ○ Article 1. Forme

Il est formé par les présentes une société civile de placement immobilier (la « SCPI »), qui sera régie par les articles 1832 et suivant du code civil, les articles L. 231-1 et suivants du code de commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du code monétaire et financier (« CMF »), les articles 422-189 et suivant du règlement général de l'autorité des marchés financiers (« RG AMF ») fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.

#### ○ Article 2. Objet

La SCPI 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, situé en France et dans des pays de l'OCDE.

Elle peut acquérir et détenir, dans les conditions prévues par l'article L. 214-115 du CMF tel que résultant des évolutions législatives successives, des parts de sociétés de personnes, des parts dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier professionnel, des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, ainsi que des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction.

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

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le CMF et le RG AMF, la SCPI peut notamment :

- (i) procéder directement ou en ayant recours à des tiers, 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 ;
- (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- (iii) 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 ;
- (iv) détenir des dépôts et des liquidités,
- (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts),
- (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du CMF, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, et
- (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient directement ou indirectement au moins cinq (5) % du capital social,
- (viii) contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant fixé par l'assemblée générale ordinaire,
- (ix) réaliser, plus généralement, toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du CMF.

Plus généralement, la SCPI pourra réaliser toutes activités se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faciliter la réalisation. Il pourra être constitué un fonds de remboursement, les sommes qui y seraient allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

o **Article 3. Denomination**

La SCPI a pour dénomination : **REASON**

o **Article 4. Siège social**

Le siège social est fixé **37-39 rue Boissière, 75016 Paris**.

Il peut être transféré dans la même ville ou dans toutes autres villes en France métropolitaine par simple décision de la Société de Gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence.

Il peut être transféré dans la même ville ou dans toutes autres villes en France métropolitaine par simple décision de la Société de Gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence.

o **Article 5. Durée**

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

o **TITRE II**  
**Capital social - Parts**

o **Article 6. Capital social**

Chaque associé détiendra une part sociale au minimum.

**6.1 Capital social initial**

Le capital social initial est fixé à Deux millions huit cent huit mille neuf cent quatre-vingt-trois virgule cinquante-six d'euro (2.808.983,56€).

Il est divisé en Trois millions six cent quatre-vingt-seize mille trente et un (3.696.031) parts sociales (également désignées ci-après « part » ou « parts ») de soixante-seize centimes d'euro (0,76€) de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et attribuées aux membres fondateurs en représentation de leurs apports, à savoir :

Nom ou dénomination sociale de l'associé fondateur	Nombre de parts souscrites	Montant nominal de la souscription	Montant total de la souscription (nominal et prime d'émission)
SAS Pardipolis	275000	209 000,00 €	250 250,00 €
Quang Thai Tran	230400	175 104,00 €	209 664,00 €
Ludovic et Charlotte Renaud	184000	139 840,00 €	167 440,00 €
Marcel Vongue	137400	104 424,00 €	125 034,00 €
Nutsify	110000	83 600,00 €	100 100,00 €
Tema Eurl	110000	83 600,00 €	100 100,00 €
Régis Feuvrier	110000	83 600,00 €	100 100,00 €
CAVSAN Eurl	110000	83 600,00 €	100 100,00 €
Sylvie Chung	99000	75 240,00 €	90 090,00 €
Bruno Kressmann	92200	70 072,00 €	83 902,00 €
Stéphane Glavinaz	88000	66 880,00 €	80 080,00 €
Yoann Hotellier	80000	60 800,00 €	72 800,00 €
Eliane Delangle	66000	50 160,00 €	60 060,00 €
Bernard et Paulette Gentelet	65935	50 110,60 €	60 000,85 €
SC Pontval	55496	42 176,96 €	50 501,36 €

Florent Bonnefoy	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
SAS Humagothis Capital	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Sylvain Gaudron	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Joris Popineau	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Emelie Chagne	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Arnaud et Marie-Madeleine Demoor	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Vincent Letellier	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Cathy Ly	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Philippe et Catherine Lis	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Roger Tcheou	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Rolland Matthieu	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Steeve CHAGNE	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Fabrice Tchiang	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Jennifer Tchiang	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Michel et Manuela Tchiang	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Myriam Tchiang	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Vanessa Tsong	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Fabienne Tsong	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Nancy Choug	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Isabelle Peretti	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Thomas et Corine Gueguen	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Arthur Brincat	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
Mao Che Steeve	55000	41 800,00 €	50 050,00 €
SCI Juin	44000	33 440,00 €	40 040,00 €
Ralph Chung	44000	33 440,00 €	40 040,00 €
Leslie-Anne Choug	44000	33 440,00 €	40 040,00 €
Cindy Choug	44000	33 440,00 €	40 040,00 €
Damien Gaet	44000	33 440,00 €	40 040,00 €
Jenna Laleu	44000	33 440,00 €	40 040,00 €
Rahiti Perodeau	44000	33 440,00 €	40 040,00 €
Anne et Mickael Blondel	44000	33 440,00 €	40 040,00 €
Jean-Paul Jolivel	43800	33 288,00 €	39 858,00 €
Aeternia patrimoine	38000	28 880,00 €	34 580,00 €
Elumy SAS	32800	24 928,00 €	29 848,00 €
Patrick Fourmond	24000	18 240,00 €	21 840,00 €
Bertrand Amand	22000	16 720,00 €	20 020,00 €
Isabelle Waternaux	22000	16 720,00 €	20 020,00 €
Charles Yahi	15000	11 400,00 €	13 650,00 €
SC LFC	12000	9 120,00 €	10 920,00 €
Onedev SAS	12000	9 120,00 €	10 920,00 €
Sébastien Tusseau	11000	8 360,00 €	10 010,00 €
SC Yanis	11000	8 360,00 €	10 010,00 €
Matthieu Clemendot	11000	8 360,00 €	10 010,00 €
Benjamin Bouillet	11000	8 360,00 €	10 010,00 €
<b>Total Confirmé</b>	<b>3 696 031</b>	<b>2 808 983,56 €</b>	<b>3 363 388,21 €</b>

Les membres fondateurs ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation écrite de la banque.

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

## 6.2 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du CMF, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760.000) euros.

## 6.3 Capital social maximum

Le capital social maximum est fixé à dix (10) millions d'euros.

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 peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour la modification des statuts.

## 6.4 Variabilité du capital social : capital social effectif

Le capital social effectif de la SCPI représente à tout moment la fraction du capital social maximum effectivement souscrite (ou émise en rémunération des apports des associés).

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

Le capital social effectif est variable :

- il peut augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne peut créer de parts sociales nouvelles si des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts,
- il ne peut diminuer du fait des retraits d'associés, les demandes de retrait devant par principe être compensées par des souscriptions, sauf en cas de constitution d'un fonds de remboursement.

Le capital effectif :

- peut également être augmenté par incorporation de réserves sur décision de l'assemblée générale ordinaire des associés,
- ne peut cependant pas être réduit, que ce soit par l'effet de sa variabilité ou par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, au-dessous du plus élevé des deux montants suivants :
  - le capital social minimum fixé par la loi, à savoir sept cent soixante mille (760.000) euros,
  - dix pourcent (10%) du capital social maximum fixé par les statuts.

## 6.5 Prix de souscription des parts

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

Conformément à l'article L. 214-94 du CMF, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI (telle que déterminée par l'article L. 214-109 du CMF) et tout écart supérieur à 10 % entre ce prix et la valeur de reconstitution devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

La valeur de reconstitution de la SCPI est établie lors de chaque exercice sur la base de la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription). La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs immobiliers majorée de la valeur nette des autres actifs de la SCPI. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

## 6.6 Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire est précisé dans la note d'information, qui détaille les conditions et modalités de souscription et de libération des parts.

La Société de Gestion se réserve le droit d'autoriser, ou non, la souscription de part(s) de la SCPI, en particulier au regard des dispositions de l'article 6.8 des présents statuts.

## 6.7 Prime d'émission

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

- d'une part, à couvrir :
  - les frais engagés par la SCPI pour la collecte des capitaux et la recherche des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics etc... y afférents;
  - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
  - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire, les frais liés aux financements et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens”.

La prime d'émission intègre également la commission de souscription, comme indiqué à l'article 12.1.

La préservation des intérêts des associés peut également être assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités sont publiées dans chaque bulletin d'information.

## 6.8 Restriction à l'égard des US PERSONS

Les parts ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une "U.S. Person", telle que définie par la réglementation américaine "Regulation S" issue du Securities Act de 1933, tel que modifié et adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC").

La note d'information précise les modalités de mise en œuvre de cette restriction.

## ○ Article 7. Parts sociales – Representation – Indivisibilité – Droits et obligations

### 7.1 Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives. Elles sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission. Elles ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les droits attachés à la qualité d'associé résultent des statuts, des actes ultérieurs qui modifient les statuts, ainsi que des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

La qualité d'associé et le nombre de part(s) sociale(s) détenues par un même associé résultent exclusivement des inscriptions figurant sur le registre des associés.

A la demande écrite d'un associé, des certificats représentatifs des parts pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

En cas de perte, vol, destruction ou non-réception du certificat, l'associé doit présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte signée par l'associé.

### 7.2 Droits attachés aux parts sociales

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 précisée lors de l'émission.

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

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 adoptées 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 des assemblées générales de la SCPI.

### **7.3 Obligations attachées aux parts sociales**

Les tiers ne peuvent mettre en cause la responsabilité des associés qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la SCPI.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'en fonction de sa part dans le capital de la SCPI et dans la limite de deux fois le montant de cette part, conformément à l'article L. 214-89 du CMF.

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

### **7.4 Indivisibilité des parts sociales**

Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI.

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

Les copropriétaires indivis, les usufruitiers et les nu-proprétaires sont tenus de se faire représenter auprès de la SCPI par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun choisi parmi les associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la SCPI, seul l'usufruitier a le droit de prendre part aux votes en assemblée générale et consultations par correspondance des associés, quelle que soit la nature (ordinaire ou extraordinaire) de la résolution ou décision à prendre. Cependant, et en tout état de cause, la Société de Gestion convoquera également le nu-proprétaire à participer à l'assemblée générale, l'informerá au préalable de toute consultation par correspondance des associés et mettra à sa disposition tous documents et informations mis à la disposition de l'usufruitier, même si le nu-proprétaire ne prend pas part au vote.

Par ailleurs, la SCPI sera valablement libérée du paiement des distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation, par leur versement à l'usufruitier, à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire. Les plus-values sur cession d'immeubles seront aussi imposées chez l'usufruitier.

### **7.5 Décès – Incapacité**

La SCPI ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés. De même l'interdiction, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés, ne mettra pas fin de plein droit à la SCPI qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, extraordinaire continuera entre les autres associés.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit en cours de vie de la SCPI, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la SCPI, 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.

## o Article 8. Retrait – Fonds de remboursement

### 8.1 Retrait

#### 8.1.1 Modalités du retrait

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Les conditions et modalités du retrait sont détaillées par la note d'information.

##### 8.1.1.1 Retrait compensé

Les demandes de retrait sont par principe compensées par des souscriptions.

Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation. La période de compensation est en principe mensuelle. Cette périodicité peut toutefois être modifiée par la Société de Gestion en cas de circonstances exceptionnelles, sans que la durée soit supérieure à trois mois ni inférieure à un jour.

La modification de la période de compensation fera l'objet d'une décision de la part de la Société de Gestion dans le cadre de laquelle les motifs de ce changement de périodicité seront présentés. Les associés seront informés de cette modification par tout moyen.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées :

- i) au cours de la période de compensation en cours, ou
- ii) au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours (mécanisme de compensation différée).

Les remboursements réalisés selon le mécanisme de compensation différée ne pourront excéder un maximum de deux (2) % par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période maximale de douze (12) mois (en conséquence les souscriptions non encore investies de plus de douze (12) mois ne peuvent pas être compensées). Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente.

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article 422-218 du RG AMF.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient le dernier jour ouvré de la période de compensation.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

##### 8.1.1.2 Retrait non compensé et faculté de constitution d'un fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, la Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'assemblée générale ordinaire des associés la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts.

Le montant maximum de dotation du fonds de remboursement est fixé par l'assemblée générale ordinaire à hauteur d'un pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R. 214-157 3° b) du CMF.

Les sommes allouées au fonds de remboursement proviendront notamment du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif.

La Société de Gestion pourra procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire et des capacités de la SCPI, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine.

L'utilisation effective du fonds de remboursement ne pourra toutefois intervenir, dans la limite du montant disponible, que si des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives.

En cas de mise en œuvre du fonds de remboursement, les associés continueront à être désintéressés chronologiquement, conformément au rang auquel ils sont inscrits sur le registre des retraits. Les demandes de retrait qui ne pourraient pas être désintéressées par l'intermédiaire du fonds de remboursement (ou les associés qui n'auraient pas souhaité avoir recours à ce dernier mécanisme pour obtenir le rachat de leurs Parts) conserveront donc leur rang et leur antériorité.

La mise en œuvre du fonds de remboursement n'altèrera aucunement la situation des associés en attente de retrait ni le déclenchement du mécanisme légal de blocage mentionné à l'Article 8.1.3 a), qui interviendra lorsque les ordres en attente depuis plus de 12 mois représenteront au moins 10 % des parts émises par la SCPI.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement fait l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'AMF, conformément à l'article 422-233 du RG AMF.

## 8.1.2 Prix de retrait

### 8.1.2.1 Retrait compensé

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué des frais.

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription toutes taxes comprises (TTC).

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par envoi recommandé électronique dès lors que l'associé a accepté cette modalité d'information, 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 de la lettre recommandée (avec accusé de réception ou électronique), la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Le prix de retrait est indiqué sur le bulletin de retrait, avant que les associés ne formulent toute demande de retrait.

### 8.1.2.2 Retrait non compensé

Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription, le remboursement, pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement, le cas échéant. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

- ni supérieur à la valeur de réalisation,
- ni inférieur à la valeur de réalisation diminuée de 10 %, sauf autorisation préalable de l'AMF.

## 8.1.3 Blocage des retraits

### 8.1.3.1 Modalités statutaires de blocage des retraits

#### a) Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté (mais non l'obligation, sauf dans le cas visé à l'article 8.1.3.2 ci-après), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage du capital qu'elles représentent, de suspendre à tout moment le mécanisme des retraits et donc les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire selon les modalités décrites à l'article 9 ci-après.

En cas de blocage des retraits dans la situation visée au présent article 8 et d'ouverture d'un marché secondaire, les ordres inscrits sur le registre des retraits seront annulés. Les associés pourront alors décider de passer un ordre sur le marché secondaire.

Toutefois, tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 II du CMF, tel que décrit ci-après.

#### **b) Rétablissement de la variabilité du capital**

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin semestriel d'information, site internet de la Société de Gestion, courrier, e-mail, etc.), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du CMF, soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de dix (10) % à la dernière valeur de reconstitution connue.

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

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10 % à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est en outre précisé que les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

#### **8.1.3.2 Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du CMF**

Sans préjudice des dispositions visées à l'article 8.1.3.1, s'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du CMF, en informera sans délai l'AMF et convoquera une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposera alors à l'assemblée générale la cession partielle ou totale des actifs et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment suspendre les retraits et décider notamment de la mise en place d'un marché secondaire.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin semestriel d'information.

### **o Article 9. Transmissions des parts sociales**

#### **9.1 Transactions sur le marché de gré à gré ou sur le marché secondaire**

Conformément à l'article L. 214-93 I alinéa 2 du CMF, toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du code civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

Les parts sont cessibles par cession de gré à gré ou, le cas échéant en cas de blocage des retraits (notamment dans les conditions

prévues à l'article L. 214-93 II du CMF) et de mise en place d'un marché secondaire, par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire.

Dans les deux (2) cas visés aux 9.1.1 et 9.1.2 ci-dessous, la Société de Gestion se réserve le droit d'autoriser, ou non, la cession, le transfert ou la transmission sous quelque forme que ce soit, de part(s) de la SCPI, en particulier au regard des dispositions de l'article 6.8 des présents statuts.

#### 9.1.1 - Cession entre vifs – Nantissement

Tout associé peut décider de céder (par acte authentique ou sous seing privé) tout ou partie des parts sociales qu'il détient sans faire intervenir la Société de Gestion.

Pour être opposable à la SCPI et aux tiers, la cession doit être signifiée à la SCPI ou acceptée par elle dans un acte authentique, afin que la transaction soit inscrite sur le registre de associés.

La cession peut également opérer par une déclaration de transfert signée sur papier par le cédant et le cessionnaire (ou leurs mandataires, auquel cas un original de chaque mandat doit être joint), remise en mains propres à la SCPI ou adressée à celle-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, étant précisé que dans ce cas la Société de Gestion peut exiger une certification de signature de chaque déclarant (et de son mandataire, le cas échéant) par un officier public ou ministériel.

Les transactions effectuées sur le marché de gré à gré donnent lieu à inscription sur le registre des associés, conformément à l'article L. 214-93 I alinéa 2 du CMF, qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

#### 9.1.2 - Cession des parts réalisée sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits

Toute cession de parts sociales sur le marché secondaire s'opère par une déclaration de transfert par le cédant, ou son mandataire, les demandes de retrait étant suspendues.

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de Gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la Société de Gestion, directement ou par un intermédiaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen écrit comportant un accusé de réception.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande conformément aux dispositions du RG AMF ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Conformément à l'article L. 214-93 I alinéa 2 du CMF, toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions sont fixées conformément à la réglementation en vigueur et détaillées dans la note d'information.

#### 9.1.3 Blocage du marché secondaire des parts en cas d'ordres de vente insatisfaits depuis plus de douze mois

Dans l'hypothèse où il serait constaté des ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre tenu par la Société de Gestion représentant plus de 10 % des parts émises par la SCPI, la Société de Gestion en informera sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoquera une assemblée générale extraordinaire et lui proposera la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée. De telles cessions seront réputées conformes à l'article L. 214-114 CMF.

## 9.2 Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la SCPI continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité, dans les trois (3) mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété. L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'as-

société est subordonnée à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

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

## ○ TITRE III

### Administration de la société

#### ○ Article 10. Société de gestion

MNK PARTNERS FRANCE, société par actions simplifiée au capital de 375000 euros, dont le siège social est sis 37-39 rue Boissière 75016 - PARIS, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 833 087 604, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité de marchés financiers le 25 février 2008 sous le numéro GP-19000006, est désignée comme Société de Gestion statutaire de la SCPI.

Les fonctions de la Société de Gestion sont d'une durée indéterminée. Elles prennent fin, notamment, par sa démission ou par décision de l'assemblée générale ordinaire, à la majorité des voix dont disposent les associés présents, les associés votant par correspondance ou représentés

Toutefois, la révocation, si elle est effectuée sans juste motif, peut donner lieu à dommages et intérêts. Tout associé peut en outre demander judiciairement pour cause légitime la cessation des fonctions de la Société de Gestion.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la SCPI serait administrée par une nouvelle société de gestion nommée par l'assemblée générale convoquée par le conseil de surveillance. Cette société de gestion devra avoir reçu l'agrément de l'AMF.

Conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RG AMF, en cas de défaillance de la Société de Gestion, le conseil de surveillance convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.

#### ○ Article 11. Attributions et pouvoirs de la société de gestion

Conformément à l'article L. 214-98 du CMF, la Société de Gestion assure la gérance de la SCPI et est à ce titre investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SCPI et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet. La Société de Gestion assume la représentation légale de la SCPI.

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

- elle administre la SCPI,
- elle commercialise les parts de la SCPI ; à cet effet, elle obtient tout agrément ou visa nécessaire de l'AMF et prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle recherche des associés nouveaux,
- elle procède, pour le compte de la SCPI, à l'autorisation de toute souscription, transfert ou transmission de parts, conformément aux statuts,
- elle autorise le nantissement des parts sociales,
- elle organise l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle administre les biens de la SCPI et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procède à la gestion de la trésorerie de la

SCPI,

- elle fait et reçoit toute la correspondance de la SCPI, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées,
- elle fixe les conditions et modalités entourant les souscriptions, les retraits et la variabilité du capital, conformément aux présents statuts et dans le respect des pouvoirs dévolus aux assemblées générales des associés,
- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandat carte, bons de poste, etc.,
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la SCPI du fait des immeubles dont elle est propriétaire,
- elle perçoit au nom de la SCPI 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 SCPI,
- elle passe tous marchés, traités et contrats,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- elle est en charge de la perception et le cas échéant du quittancement pour le compte de la SCPI de tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,
- elle gère les dépôts de garantie versés à la SCPI, 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 sur le territoire de la France métropolitaine,
- elle fait acquérir par la SCPI tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, et en fait acquitter les prix,
- elle cède tous immeubles ou droits immobiliers de la SCPI aux prix et conditions qu'elle juge convenables,
- elle assure la gestion des biens de la SCPI et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et au 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'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle exerce toutes actions judiciaires ou extra judiciaires tant en demande qu'en défense,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale ordinaire des associés, statue sur toute proposition à faire et arrête les ordres du jour,
- elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI et les fait approuver par l'assemblée générale ordinaire sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation indépendant,
- elle représente la SCPI aux assemblées générales et au sein des organes de gestion et d'administration des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites assemblées générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la SCPI au sein des sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion ne peut contracter des emprunts au nom de la SCPI, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire, conformément à l'article L. 214-101 du CMF, qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion peut également, dans les conditions prévues par l'article L. 214-102 du CMF, consentir sur les actifs de la SCPI des garanties nécessaires à l'exécution des contrats relevant de l'activité de la SCPI, notamment pour la mise en place des emprunts visés à l'article L. 214-101 du CMF précité.

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 SCPI et n'est responsable que de l'exécution de son mandat.

La Société de Gestion peut déléguer à toute personne qu'elle désigne, 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 ni de la SCPI ni de la Société de Gestion, ni exercer d'action directe à l'encontre de la SCPI.

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

## o Article 12. Remuneration de la société de gestion

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

### 12.1 Commission de souscription

La commission de souscription (due lors de la souscription de parts nouvelles) s'élève à 12 % toutes taxes incluses (« TTI ») (exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°, e et f du code général des impôts) du prix de souscription des parts, dont le montant est inclus dans la prime d'émission.

Cette commission a pour objet de rémunérer :

- A hauteur de 9 % TTI la prospection et la collecte des capitaux,
- A hauteur de 3 % TTI la recherche des actifs immobiliers pour les études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier.

Le taux effectif de cette commission est fixé par la Société de Gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la Société de Gestion.

En cas de modification, le nouveau taux sera publié sur le site Internet de la Société de Gestion et précisé dans le bulletin de souscription.

### 12.2 Commission de retrait

Néant.

La Société de Gestion ne prélèvera pas de commission en cas de retrait.

### 12.3 Commission de cession de parts sur le marché secondaire

La Société de Gestion perçoit une commission de cession de parts en cas de cession de parts sur le marché secondaire (en cas de suspension de la variabilité du capital prévue à l'article 8.1.3 des présents statuts) dès lors que la cession de parts s'opère avec intervention de la Société de Gestion, par confrontation des ordres inscrits sur le registre des ordres d'achat et de vente de parts. La commission due par l'acquéreur et perçue par la Société de Gestion s'élève à 5 % TTI de la somme versée par l'acquéreur.

Cette rémunération englobe les frais de dossier mais n'inclut pas les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront supportés par l'acquéreur.

La Société de Gestion ne prélèvera pas de commission en cas de cession de gré à gré ou de mutation à titre gratuit (divorce, succession ou donation).

### 12.4 Commission de gestion

Au titre de l'administration de la SCPI et de la gestion de ses actifs, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion totale de 12 % HT :

- des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés), et

- des autres produits hors taxes encaissés par la SCPI.

Cette commission est payée trimestriellement sous forme d'acomptes trimestriels prélevés directement par la Société de Gestion à chaque début de trimestre sur la base d'une estimation d'encaissement de loyers, le dernier prélèvement correspondant à la différence entre la commission due au titre de l'exercice concerné et le montant cumulé des précédents acomptes.

La commission de gestion couvre les prestations liées à l'exécution des missions suivantes et se décompose comme suit :

- 8 % TTI (exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>o</sup>, f du code général des impôts) au titre de gestion administrative et financière de la SCPI (fund management immobilier), à savoir l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois ressources, la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique, et la tenue du registre (à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat nécessaires à l'administration de la SCPI et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfiques, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI), et la tenue du registre (à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat nécessaires à l'administration de la SCPI et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfiques, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI) ;
- 5 % HT au titre de gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour.

La Société de Gestion pourra avoir recours à un prestataire externe ou interne au Groupe MNK. Dans le cas d'un tel recours la Société de Gestion sera redevable de la rémunération du prestataire.

#### **12.5 Commission de cession d'actifs immobiliers - Commission d'acquisition en cas de remploi du produit d'une cession d'actifs immobiliers**

Pour la cession d'actifs immobiliers ou de participations, la Société de Gestion perçoit une commission de cession d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement de 5 % TTI maximum du prix de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement (en cas de plus-value).

Cette commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>o</sup>, f du code général des impôts.

En cas de remploi du produit d'une cession d'actifs immobiliers, la Société de Gestion perçoit une commission d'acquisition d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement de 3 % TTI maximum du prix d'acquisition net vendeur. Cette commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>o</sup>, f du code général des impôts.

Ces commissions couvrent notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités de cession (pour la commission de cession), ou de réinvestissement (en cas de remploi du produit d'une cession d'actif) réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI.

Ces commissions seront facturées par la Société de Gestion, à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation, et prélevées par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission de cession d'actifs immobiliers ou de la commission d'acquisition d'actifs immobiliers en cas de remploi du produit d'une cession d'actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la SCPI.

#### **12.6 Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux**

Néant.

La Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

### **o Article 13. Conventions particulières**

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

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur lui serait lié directement ou indirectement.

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

## ○ TITRE IV Contrôle de la société

### ○ Article 14. Conseil de surveillance

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

#### 14.1 Composition – Nomination – Révocation – Durée des fonctions – Cooptation

Le conseil de surveillance est composé de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire des associés. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Les candidats au conseil de surveillance doivent posséder au minimum 100 parts sociales, à l'exception des premiers membres du conseil de surveillance, et ne pas être âgés de plus de quatre-vingts (80) ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

L'associé qui présente sa candidature aux fonctions de membre du conseil de surveillance doit communiquer à la Société de Gestion ses nom, prénom usuels, âge, références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI et le nombre de parts dont il est titulaire.

Lorsqu'une personne morale devient membre du conseil de surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du conseil de surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois (3) ans et sont toujours rééligibles.

Les fonctions des membres du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du membre du conseil de surveillance intéressé.

Les membres du Conseil de Surveillance sont renouvelés intégralement tous les trois ans. A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du RG AMF, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.

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.

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.

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 des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

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

En cas de vacance, par décès, démission ou incapacité d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, ce dernier 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 membres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance. Chaque membre coopté demeure en fonction jusqu'à la plus prochaine assemblée générale, laquelle devra soit ratifier sa nomination soit nommer un nouveau membre. Le ou les nouveaux membres sont nommés pour la durée restant à courir du mandat de leurs prédécesseurs.

#### 14.2 Organisation – Réunions - Délibérations

Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres :

- un président,
- et s'il le juge nécessaire, un secrétaire,

qui seront élus pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur le renouvellement des membres du conseil de surveillance.

En cas d'absence du président, le conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui préside la séance.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation du président du conseil de surveillance ou de la Société de Gestion. En outre, des membres du conseil de surveillance représentant au moins la majorité des membres du conseil de surveillance en fonction peuvent demander au président du conseil de surveillance de convoquer le conseil de surveillance sur un ordre du jour déterminé.

La convocation aux réunions du conseil de surveillance est effectuée par tout moyen écrit, notamment par télécommunication électronique (par courriel) aux membres qui auront préalablement communiqué leur adresse électronique à la Société de Gestion ou au président du conseil de surveillance.

Les convocations doivent être adressées avec un préavis raisonnable, sauf urgence manifeste au regard de l'ordre du jour auquel cas la convocation peut être effectuée « sans délai » pour autant que le quorum puisse être atteint. La convocation doit comporter tous éléments utiles pour que chaque membre puisse se prononcer de manière éclairée sur tout sujet à l'ordre du jour.

Pour permettre le vote par correspondance, la convocation doit comporter un bulletin réponse pour chaque décision soumise au vote du conseil de surveillance comportant, pour chaque décision, le choix entre l'une des réponses suivantes : oui, non, abstention, étant précisé que tout votant par correspondance (quand bien même il voterait « abstention ») est pris en compte pour la détermination du quorum mais que le vote « abstention » (exprimé, ou non, par correspondance) n'est pas comptabilisé comme un vote exprimé.

Les membres assistent aux réunions du conseil de surveillance physiquement en tout lieu indiqué dans la convocation. Sur proposition de la Société de Gestion, ils peuvent également assister au conseil de surveillance par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification des membres et garantissant leur participation effective à la réunion. Ils sont, dans ce cas, réputés présents à la réunion du conseil de surveillance.

Tout membre du conseil de surveillance peut donner mandat à un autre membre du conseil de surveillance de le représenter à une séance du conseil de surveillance, ce mandat pouvant être donné par lettre, télécopie ou courriel. Chaque membre du conseil de surveillance ne peut disposer, au cours d'une même séance, que de deux mandats et chaque mandat ne peut être donné que pour une seule séance.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du conseil de surveillance participant à la séance et qui mentionne le nom des membres présents ou représentés. Il mentionne également le nom des membres ayant participé aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Le conseil de surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres en exercice sont présents, réputés présents ou représentés ou votent par correspondance par lettre, télécopie ou courriel. Les décisions sont adoptées à la majorité des votes exprimés (le vote « abstention » n'étant pas comptabilisé comme un vote exprimé). En cas de partage des voix, celle du

président de séance est prépondérante.

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

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

Les copies ou extraits des procès-verbaux du conseil de surveillance sont certifiés par le président ou par deux (2) membres du conseil, ou encore par la Société de Gestion.

Le procès-verbal de chaque séance indique également le nom des membres présents, représentés, excusés ou absents. Il précise le nom des membres ayant participé à la réunion par voie de visioconférence ou de télécommunication. Il est également fait, le cas échéant, état de tout incident technique relatif à une visioconférence ou un autre moyen de télécommunication lorsqu'il a perturbé le déroulement de la séance.

### 14.3 Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

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

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 ordinaire, devant pourvoir à son remplacement.

Le règlement intérieur du conseil de surveillance peut 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.

### 14.4 Responsabilité des membres 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 SCPI. Ils ne répondent, envers la SCPI et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

### 14.5 Rémunération

La rémunération et le remboursement des frais du conseil de surveillance sont fixés par l'assemblée générale des associés, à charge pour le conseil de surveillance de les répartir entre ses membres.

## o Article 15. Commissaire aux comptes

L'assemblée générale ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs commissaires aux Comptes. Ils doivent être désignés conformément aux dispositions du code de commerce (articles L.821-40 et suivants) et sont soumis aux incompatibilités mentionnées par ces textes.

Ils exercent leur mission de contrôle dans les conditions générales fixées par le code de commerce sauf dispositions particulières applicables aux SCPI en application du CMF. 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 peuvent à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estiment nécessaires.

Ils font rapport à l'assemblée générale des associés : rapport général sur les comptes annuels et rapport spécial sur les conventions particulières. 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 16. Depositaire

La Société de Gestion veille à ce qu'un dépositaire soit désigné. A cet effet, l'assemblée générale ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de Gestion.

Le dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le CMF (suivi des flux de liquidités, garde des actifs, contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion) dans les conditions prévues 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.

Ses honoraires sont pris en charge par la SCPI.

### ○ Article 17. 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 réalisés par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert pour chaque immeuble du patrimoine de la SCPI conformément à l'article R. 214-157-1 du CMF.

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 ordinaire des associés pour 5 ans.

## ○ TITRE V Assemblées générales

### ○ Article 18. Assemblies generales

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

Les associés sont réunis, a minima, 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.

#### 18.1 Convocation et ordre du jour

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

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

Les convocations aux assemblées générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO) et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté ou par tout moyen offert par la réglementation.

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

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

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.

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

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

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la SCPI.

Un ou plusieurs associés représentant au moins cinq pourcent (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 de la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la SCPI est supérieur à 760.000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon le montant de ce capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 1° De quatre pourcent (4 %) pour la première tranche de 760.000 € ;
- 2° De deux virgule cinq pourcent (2,5 %) pour la tranche de capital comprise entre 760.000 € et 7.600.000 € ;
- 3° De un pourcent (1 %) pour la tranche comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 € ;
- 4° De zéro virgule cinq pourcent (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.

## **18.2 Délai de convocation**

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.

## **18.3 Droit de communication lié aux assemblées**

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-144 du CMF, avec l'ordre du jour les documents et renseignements suivants sont adressés ou mis à la disposition de tout associé dans les conditions prévues aux articles R. 214-137 et R. 214-138 du CMF, au plus tard quinze jours avant la réunion :

- 1° le rapport de 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 du dernier exercice clos : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

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

- 1° les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- 2° les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

#### 18.4 Tenue des assemblées – Vote par correspondance

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

Ainsi qu'il est prévu à l'Article 7.5, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

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

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandat.

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

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 de Gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut l'assemblée élit son président ; sont élus scrutateurs de l'assemblée les deux (2) membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée, qui est formé du président et de ses deux scrutateurs, en désigne le secrétaire parmi les associés présents.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.

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

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

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur.

#### 18.5 Télécommunication par voie électronique

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

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

### o Article 19. Assemblée générale ordinaire

#### 19.1 Pouvoirs

L'assemblée générale ordinaire :

- entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes,
- statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices,

- se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier préalablement à sa désignation par la société de gestion pour une durée de 5 ans,
- nomme ou révoque la Société de Gestion,
- nomme ou remplace le dépositaire,
- nomme le(s) commissaire(s) aux comptes,
- statue sur toute convention conclue entre la SCPI et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière,
- approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution,
- nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale,
- décide de la réévaluation de l'actif de la SCPI sur rapport spécial du commissaire aux comptes,
- fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme,
- donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants,
- décide, le cas échéant, d'incorporer tout ou partie des réserves au capital social,
- autorise la Société de Gestion à mettre en place un fonds de remboursement doté du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, en fixe le montant maximum, et délègue à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles que la Société de Gestion considérerait comme nécessaire,
- décide, en cas de vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier de la SCPI, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, l'affectation du produit de la vente :
  - soit à la mise en distribution totale ou partielle, avec le cas échéant, amortissement du nominal des parts,
  - soit la dotation du fonds de remboursement dès lors qu'un tel fonds est constitué,
- délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

## 19.2 Quorum et majorité

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance reçus par la SCPI avant le troisième (3ème) jour qui précède la réunion de l'assemblée.

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 ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents (ou qui votent par correspondance) et représentés.

## ○ Article 20. Assemblée générale extraordinaire

### 20.1 Pouvoirs

L'assemblée générale extraordinaire statue :

- sur la modification des statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la SCPI,
- sur l'évaluation des apports en nature,
- sur l'octroi d'avantages particuliers en cas d'augmentation de capital,
- autorise les demandes de visa,
- sur toute opération de fusion ou de transformation de la SCPI en une société d'une autre forme,
- sur la dissolution de la Société, sauf lorsque la loi en dispose autrement.

## 20.2 Quorum et majorité

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 (ou qui votent par correspondance) ou représentés.

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.

### o Article 21. Consultation écrite valant assemblée générale

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

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

Les associés ont un délai de 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 abstenus de voter.

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

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

Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables et selon leur objet, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

### o Article 22. Information des associés

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent le texte du projet de résolutions présenté à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

D'autre part, au plus tard quinze jours avant la tenue de l'assemblée générale, la Société de Gestion adresse une convocation à chaque associé et adresse les rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, la formule de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit d'une assemblée générale annuelle, le bilan, le compte de résultats et l'annexe.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois (3) derniers exercices :

- le bilan,
- le compte de résultats,
- l'état du patrimoine,
- l'annexe,
- l'inventaire,
- les rapports soumis aux assemblées,
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- la rémunération globale de la Société de Gestion, ainsi que de conseil de surveillance, si ce dernier est rémunéré.

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

## ○ TITRE VI

### Affectation et répartition des résultats

#### ○ Article 23. Exercice social

L'exercice social a une durée de douze (12) mois.

Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera à la date d'immatriculation de la SCPI au registre du commerce et des sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2024.

#### ○ Article 24. Inventaire et comptes sociaux

La Société de gestion est tenue d'appliquer le plan comptable général et le plan spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier.

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 établit également les comptes annuels et un rapport de gestion écrit sur la situation de la SCPI au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les éléments importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi.

La Société de Gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI qu'elle soumet à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

Les frais d'établissement, les frais liés aux augmentations de capital, dont les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire) peuvent être imputés sur la prime d'émission.

#### ○ Article 25. Répartition des résultats

Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférents à l'exercice social, sans qu'il soit tenu compte de la date effective de l'encaissement ou du paiement. L'écart entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions constitue le résultat de l'exercice (bénéfice ou perte).

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires.

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

En application de l'article L. 214-103 du CMF, la Société de Gestion a qualité pour décider de répartir, avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les dividendes décidés par l'assemblée générale seront versés aux associés sous déduction des acomptes antérieurement payés au titre de l'exercice social considéré, et des impôts payés par la SCPI au titre de ces dividendes. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

## ○ TITRE VII

### Dissolution – Liquidation – Contestations et éléction de domicile

### o Article 26. Dissolution

Un an au moins avant la date d'expiration de la SCPI, la Société de Gestion devra provoquer 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 de la Société de Gestion par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du tribunal judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions ci-dessus, décide de ne pas proroger la durée de la SCPI comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée de la SCPI, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la SCPI. Il peut lui être adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

### o Article 27. Liquidation

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la SCPI, 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, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix chargés et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la SCPI, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la SCPI.

Ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

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

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

Pendant la durée de la SCPI et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la SCPI appartiendront toujours à la SCPI en tant que personne morale.

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

### o Article 28. Contestations

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

## o TITRE VIII

### Désignation des organes sociaux

### Actes accomplis pour la société en formation

(le présent titre pourra être omis à compter de la première modification des statuts)

### o Article 29. Désignation de la société de gestion

La Société de Gestion nommée par les présents statuts est :

- MNK PARTNERS FRANCE, société par actions simplifiée au capital de 375.000 euros, dont le siège social est sis 37-39 rue Boissière 75016 - PARIS, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 833 087 604, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité de marchés financiers le 25 février 2008 sous le numéro GP-19000006,

laquelle déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour leur exercice.

### o **Article 30. Etat des actes accomplis pour le compte de la scpi en formation**

La Société de Gestion a établi un état des actes accomplis à ce jour pour le compte de la SCPI en formation avec l'indication, pour chacun d'eux, des engagements qui en résulteront pour la SCPI. Cet état est annexé aux présents statuts.

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

La Société de Gestion est dès à présent autorisée à :

- (i) recevoir toutes avances en compte courant des associés, notamment destinées à constituer la réserve de la SCPI ;
- (ii) réaliser tout acte et engagement rentrant dans le cadre de l'objet social et, à cet effet, passer tous actes, souscrire tous engagements et généralement faire le nécessaire.

Après immatriculation de la Société auprès du registre du commerce et des sociétés, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du premier exercice social et cette approbation emportera de plein droit la reprise par la SCPI desdits actes et engagements.

### o **Article 31. Jouissance de la personnalité morale – Publicité**

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

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes à l'effet d'accomplir les formalités de publicité, de dépôt et autres nécessaires pour parvenir à l'immatriculation de la SCPI au registre du commerce et des sociétés.

### o **Article 32. Frais**

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

Fait à Paris

Le 17 Octobre 2024

«Les associés et la société de gestion ont signé les présents statuts»

