

**Foncière des Praticiens**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

6 rue Colbert – 44000 Nantes

832 911 507 RCS Nantes

STATUTS MIS A JOUR PAR L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 28 JUIN  
2024

**Certifiés conformes par la Société de Gestion**

**Foncière Magellan**

**Représentée par son Président**

**M. Steven PERRON**



## **ARTICLE 1. FORME**

Il est constitué, par les présentes, une société civile, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-50 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-116 et suivants du Code monétaire et financier, fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public, les articles 422-1 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous textes subséquents et par les présents statuts.

Ci-après la « SCPI »

## **ARTICLE 2. OBJET**

La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion (i) d'un patrimoine immobilier locatif destiné à des activités médicales ou des activités connexes aux activités médicales ou (ii) d'établissements pour personnes âgées dépendantes ou non tels que des maisons de retraite médicalisées ou non, les établissements de Soins de Suite et de Réadaptation, les centres d'hébergement à vocation médico-sociale, les actifs immobiliers constitués de murs de cliniques, de murs de pharmacies, de centre médicaux, de laboratoires d'analyses médicales, de résidences seniors, de crèches, de bureaux, de commerces ou de locaux d'activité dont l'objet social des locataires, uniquement au moment de l'acquisition, a un lien direct ou indirect avec la santé. Dans le cas d'immeubles loués à plusieurs locataires, ces derniers devront majoritairement, au moment de l'acquisition, exercer une activité ayant un lien avec le secteur de la santé. Les actifs précités ne constituent pas une liste limitative.

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

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

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

Pour les besoins de son activité, la Société pourra consentir sur ses actifs toutes garanties (garanties réelles ou personnelles, nantissement de parts, nantissement de créances...) nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts à son profit ou au profit des sociétés dans lesquelles elle détient des participations), conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions légales et réglementaires

### **ARTICLE 3. DENOMINATION**

La SCPI prend la dénomination de : "**FONCIERE DES PRATICIENS**"

### **ARTICLE 4. SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à NANTES (44000), 6 Rue Colbert.

Il pourra être transféré en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu sur décision de l'assemblée générale extraordinaire.

### **ARTICLE 5. DUREE**

La durée de la SCPI est fixée à 99 ans, à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

### **ARTICLE 6. CAPITAL - APPORTS**

#### **Article 6.1. Capital social variable**

Le capital social initial est fixé à NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (970 000,00 EUR).

Il est divisé en 1000 parts de 970 euros de nominal chacune.

Les parts sociales sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

Conformément à l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000 EUR).

Il est ici précisé que les associés fondateurs ont également versé une prime d'émission de TRENTE EUROS (30,00 EUR) par part.

## **Article 6.2.    Apports**

Au titre du capital, les associés ont effectué les apports en numéraires suivants à la SCPI :

**1) Monsieur FREMANGER** : la somme de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (77 600,00 EUR).

En contrepartie de cet apport, il est attribué à Monsieur FREMANGER 80 parts numérotés de 1 à 80.

**2) La société PETIT CŒUR** : la somme de QUATRE-VINGT-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (87 300,00 EUR).

En contrepartie de cet apport, il est attribué à la société PETIT COEUR 90 parts numérotés de 81 à 170.

**3) La société G4** : la somme de QUATRE-VINGT-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (87 300,00 EUR)

En contrepartie de cet apport, il est attribué à la société G4 90 parts numérotés de 171 à 260.

**4) La société KER ALDEN**: la somme de QUATRE-VINGT-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (87 300,00 EUR).

En contrepartie de cet apport, il est attribué à la société KER ALDEN 90 parts numérotés de 261 à 350

**5) La société BELLE-CROIX** : la somme de QUATRE-VINGT-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (87 300,00 EUR).

En contrepartie de cet apport, il est attribué à la société BELLE-CROIX 90 parts numérotés de 351 à 440

**6) La société BCHolding** : la somme de QUATRE-VINGT-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (87 300,00 EUR).

En contrepartie de cet apport, il est attribué à la société BCHolding 90 parts numérotés de 441 à 530

**7) La société BATRIMONIAL** : la somme de QUATRE-VINGT-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (87 300,00 EUR).

En contrepartie de cet apport, il est attribué à la société BATRIMONIAL 90 parts numérotés de 531 à 620

**8) Monsieur Jean-Philippe INIGUES** : la somme de QUATRE-VINGT-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (87 300,00 EUR).

En contrepartie de cet apport, il est attribué à Monsieur INIGUES 90 parts numérotés de 621 à 710

**9) La société SELARL DOCTEUR BAREI MONIRI** : la somme de QUATRE-VINGT-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (87 300,00 EUR).

En contrepartie de cet apport, il est attribué à la SELARL DOCTEUR BAREI MONIRI 90 parts numérotés de 711 à 800

**10) Monsieur Patrick LE BARS** : la somme de QUATRE-VINGT-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (87 300,00 EUR).

En contrepartie de cet apport, il est attribué à Monsieur LE BARS 90 parts numérotés de 801 à 890

**11) Monsieur Emmanuel DELAUNAY** : la somme de QUATRE-VINGT-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (87 300,00 EUR).

En contrepartie de cet apport, il est attribué à Monsieur DELAUNAY 90 parts numérotés de 891 à 980

**12) La société VIVALTO SANTE INVESTISSEMENT** : la somme de DIX-NEUF MILLE QUATRE CENTS EUROS (19 400,00 EUR).

En contrepartie de cet apport, il est attribué à VIVALTO SANTE INVESTISSEMENT 20 parts numérotés de 981 à 1000.

La valeur totale des apports est de : NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (970 000,00 EUR).

### **Article 6.3. Augmentation de capital**

Le capital social effectif est susceptible d'augmenter par suite de souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux.

Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de CINQ CENTS MILLIONS D'EUROS (500 000 000,00 EUR) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

Au-delà de cette limite, ce montant ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Les associés donnent, par les présents statuts, pouvoir à la société de gestion pour :

- procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera à l'augmentation du capital, fixer la durée de la ou des périodes de souscription ;
- clore par anticipation et sans préavis une augmentation de capital dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation ;
- arrêter, le cas échéant, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période, dès lors que celui-ci apparaît comme significatif.
- fixer le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ainsi que, le cas échéant, le montant du droit d'entrée ;
- arrêter les autres modalités de l'augmentation de capital et notamment la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ;
- constater les augmentations de capital au nom de la SCPI et effectuer toutes les formalités corrélatives, notamment, auprès des services du Greffe du Tribunal de Commerce, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Si le mandat de la société de gestion venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient en vertu d'une décision prise en assemblée générale extraordinaire.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

#### **Article 6.4. Modalités des augmentations de capital**

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

Il peut être demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à préserver les droits des associés pré existant au moment de l'augmentation de capital, compte tenu de l'évolution positive de la valorisation des titres d'une société par rapport à la leur valeur nominale.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription soit en totalité, soit d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

Pour le cas où la libération intégrale du capital est demandée à la souscription, les souscripteurs s'obligent à verser le solde de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante.

A défaut de versement dans ce délai, la souscription correspondante sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt au souscripteur.

Pour le cas où les parts souscrites sont libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription, la libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois dans le délai de cinq ans à compter de la souscription, aux époques et dans les conditions fixées par la société de gestion.

Les sommes à libérer seront appelées par la société de gestion par un avis publié dans un Journal d'Annonces Légales du lieu du siège social et par lettre adressée aux associés. Ceux-ci disposeront alors d'un délai de quinze jours pour effectuer leur versement.

A défaut de la libération des parts dans le délai imparti, les sommes exigibles seront passibles de plein droit d'un intérêt au taux de 1 % par mois de retard calculé par jour de retard, à compter de la date fixée pour leur versement.

En outre, la SCPI se réserve le droit de poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé défaillant ; à cet effet, la SCPI lui adresse une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'acté de réception.



Quinze jours au moins après cette mise en demeure, les parts de l'associé défaillant peuvent être mises en vente.

Le produit de la cession revient à la SCPI à due concurrence et s'impute sur ce qui est dû, en principal et intérêts, par l'associé défaillant et ensuite, le cas échéant, sur le remboursement des frais exposés par la SCPI pour parvenir à la cession. L'associé défaillant reste débiteur ou profite de la différence.

#### **Article 6.5. Réduction du capital**

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, ce montant ne pouvant être ramené en dessous de SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000 EUR).

Si la réduction n'est pas justifiée par des pertes, elle n'est pas opposable aux créanciers.

#### **Article 6.6. Fonds de remboursement**

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'assemblée générale des associés de la SCPI.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

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

### **ARTICLE 7. PARTS SOCIALES – ASSOCIES**

#### **Article 7.1. Représentation des parts sociales**

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront les modifier et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Il peut être dressé, sur la demande d'un associé formulée auprès de la SCPI, un certificat représentatif de ses parts sociales.

#### **Article 7.2. Indivisibilité des parts sociales**

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

Les propriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la SCPI par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la SCPI par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la SCPI, toutes communications doivent être faites à l'usufruitier qui est seul habilité pour voter valablement aux assemblées générales même extraordinaires, et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

En tout état de cause, la société de gestion invitera le nu-propriétaire non votant à participer à l'assemblée et lui adressera à titre d'information copie de la convocation adressée.

Les associés s'engagent à informer, par écrit, la société de gestion en cas de démembrement des parts sociales.

#### **Article 7.3. Décimalisation des parts**

Les parts sociales émises par la Société pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent.

Il en est de même pour l'ensemble des dispositions statutaires concernant le droit de vote des associés ainsi que leurs droits dans les résultats de la Société.

Plus généralement, les Statuts s'appliquent de manière indifférenciée selon que l'associé dispose d'une part ou d'une fraction de part sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

#### **Article 7.4. Droits et obligations attaches aux parts**

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, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

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

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit, adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par les Assemblées Générales des associés.

#### **Article 7.5. Transmission des parts sociales**

##### **7.5.1 Agrément**

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Il est expressément convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la SCPI qu'avec l'agrément préalable de la société de gestion de la SCPI.

En outre, toute transmission de parts à une « US Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers ou à une personne qui ne respecterait pas les conditions du questionnaire KYC et de la procédure de lutte contre le blanchiment (LCB) est interdite.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de l'ordre.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse du défaut de réponse susvisé, l'agrément sera présumé refusé.

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

La société de gestion pourra solliciter l'avis consultatif du Conseil de surveillance à l'effet de se prononcer sur une demande d'agrément.

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

Si, à l'expiration du délai d'un mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la SCPI.

À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

## **7.5.2 Cession entre vifs**

### **7.5.2.1 Modalités**

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

La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

### **7.5.2.2 Cession sur le marché secondaire (intervention de la société de gestion)**

Le terme « ordre » désigne tout mandat d'achat ou de vente de parts adressé à la société de gestion ou à un intermédiaire par lettre recommandée avec avis de réception ou tout autre moyen indiqué dans la note d'information.

Les ordres d'achat ou de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la société.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois.

La société de gestion peut subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou fixer des délais de réception des fonds à l'expiration desquels les ordres d'achat inscrits sur le registre seront annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution selon les ordres inscrits sur le registre et selon les modalités décrites à l'article 422-213 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Elle fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établissement d'un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible accompagnés pour chacune des quantités de parts proposées.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre tenu au siège de la société représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La société de gestion ou l'intermédiaire est tenu de transmettre à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers, suspendre l'inscription des ordres sur le registre.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou intermédiaires. La société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### **7.5.2.3 Cession de gré à gré**

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la SCPI qu'avec l'agrément de la société de gestion visé à l'article *7.4.1 Agrément*.

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement par les associés, sans intervention de la Société de gestion et les conditions sont librement fixées par les intéressés

### **7.5.3 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.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé est subordonné à la production de ces justifications, 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.

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

Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des « US Person » telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, ceux-ci devront céder leurs parts à un tiers à un prix calculé sur la base de la moyenne pondérée des prix des cinq dernières transactions ou à la société de gestion.

Dans le cas où il y aurait eu moins de cinq transactions sur une période de 24 mois, le prix sera déterminé à dire d'expert, conformément à l'article 1843-4 du Code civil, et sur la base des valeurs des immeubles établis conformément à l'article 11.2 ci-dessous.

En tout état de cause, la société de gestion ne sera pas tenue d'acheter les parts.

Les héritiers, ayants droit et conjoint, ainsi que les créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la SCPI, en demander la licitation ou le partage, ou s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

#### **Article 7.6. Départ d'un associé**

En cas de départ d'un associé, la SCPI continue entre les autres associés de la SCPI.

L'associé devra céder ses parts à un prix calculé sur la base du prix de retrait.

Il est interdit de céder ses parts sociales à une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

En tout état de cause, la société de gestion ne sera pas tenue d'acheter les parts.

Il est notamment dans ce cas procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés concernés sur le registre de la SCPI.

#### **Article 7.7. Liquidation des biens d'un associé**

La déconfiture, l'interdiction, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaires d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la SCPI.

En cas de faillite personnelle, liquidation, redressement ou sauvegarde judiciaires d'un des associés de la SCPI, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé sur le registre de la SCPI.

### **Article 7.8. Défaillance d'un associé emprunteur**

Dans l'hypothèse où un associé qui aurait nanti ses parts en garantie d'un prêt serait défaillant à l'égard du prêteur, l'établissement financier concerné sera automatiquement agréé par la société de gestion afin de permettre la cession des parts.

L'établissement financier pourra céder ses parts à un prix calculé sur la base du prix de retrait.

Il est interdit de céder ses parts sociales à une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

En tout état de cause, la société de gestion ne sera pas tenue d'acheter les parts.

### **Article 7.9. Responsabilité des associés**

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

Cette responsabilité ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

## **ARTICLE 8. RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE**

La SCPI doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

## **ARTICLE 9. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

### **Article 9.1. Société de gestion**

#### **9.1.1 Principes généraux**



La SCPI est administrée par une société de gestion qui doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Elle doit agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs.

Les fonctions de la société de gestion cessent automatiquement du fait de sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa révocation par l'Assemblée Générale ou par les tribunaux pour cause légitime, du fait de sa démission et en cas de retrait de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions pour des raisons visées ci-dessus, la SCPI serait administrée par une nouvelle société de gestion nommée en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

Tous pouvoirs sont conférés à la société de gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article.

### **9.1.2 Nomination de la société de gestion**

La société FONCIERE MAGELLAN, société par actions simplifiée, dont le siège est à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017), 3 rue Anatole de la Forge, identifiée au SIREN sous le numéro 521 913 772 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 17ème arrondissement, est désignée comme la société de gestion statutaire pour la durée de la SCPI.

Le représentant légal de la société de gestion est Monsieur Steven PERRON.

Tous pouvoirs sont conférés à la société de gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article.

### **9.1.3 Pouvoirs de la société de gestion**

La société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la SCPI.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SCPI et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social, des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la SCPI.

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la SCPI et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé ;
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la SCPI, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la SCPI et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la SCPI ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'il avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de La Poste toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;

- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.
- La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.
- Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :
  - effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI à l'exception des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de son objet social ou celles de ses filiales (notamment toutes garanties réelles ou personnelles, nantissement de parts, nantissement de créances et/ou et plus généralement toute garantie relative à la mise en place des emprunts mentionnés à l'article L. 214-101)

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la SCPI, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Toutefois, la société de gestion, ne peut, sans l'avis consultatif préalable du Conseil de Surveillance, réaliser les opérations ci-dessous :

- contracter, au nom de la SCPI, des emprunts.

## **Article 9.2. Signature sociale - Délégation de pouvoirs**

Seule la société de gestion possède la signature sociale.

Elle dispose des pouvoirs les plus étendus pour représenter la SCPI à l'égard des tiers.

La société de gestion peut déléguer l'exécution de certaines de ses attributions à une autre société de gestion de SCPI à l'exception des décisions essentielles de gestion et du contrôle des délégations et sous-traitances consenties.

Elle peut, par ailleurs, sous les mêmes conditions, sous-traiter différents actes de gestion courante à une ou plusieurs personnes physiques ou morales.

### **Article 9.3. Rémunération de la société de gestion**

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI.

La SCPI règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la SCPI, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires de comptabilité, des Commissaires aux Comptes, du dépositaire, les honoraires d'intermédiaires et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées et des Conseils de Surveillance, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la SCPI.

La société de gestion est rémunérée :

- pour la gestion de la SCPI par une commission de gestion d'un montant égal à 8,50 % hors taxes (soit 10,2 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la SCPI. Cette commission vise à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la SCPI ;

- pour la collecte des capitaux, la préparation des augmentations de capital et de l'exécution de tous programmes d'investissement par une commission de souscription d'un montant de 8 % HT (soit 9,6 % TTC) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.
- par une commission de cession ou d'acquisition calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière sur la base de 2% HT, soit 2,40% TTC pour un taux TVA de 20%, à laquelle sera ajouter en cas de VEFA : un taux de +0,50% HT (0,60% TTC) et, en cas d'opération sans intermédiaire : +0,50%, (0,60% TTC) soit un maximum de 3% HT (3,60% TTC) en cas de réalisation de VEFA sans intermédiaire de l'actif immobilier acquis ou cédé ;
- par une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués, égale à 1 % HT maximum (soit 1,20 % TTC) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés ;
- pour les cessions de parts sur le marché secondaire : une commission, à la charge de l'acquéreur, de 1 % HT du montant total de la transaction, calculée sur le prix d'exécution de la part, pour son intervention dans la réalisation de la transaction ;
- pour les mutations à titre gratuit (donations/successions) et les cessions de parts sans son intervention : une commission forfaitaire de 300 € HT, quel que soit le nombre de parts transférées.

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

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

La société de gestion pourra faire payer, directement, par la SCPI tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.

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

#### **ARTICLE 10. FONDS DE PARTAGE**

La Société a adopté le statut de Fonds de partage par décision en date du 24 Juillet 2020.

Lors de leur souscription ou à tout moment dans le cadre de leur détention de parts de la SCPI Foncière des Praticiens, les Associés ont la possibilité de soutenir financièrement des associations sélectionnées par Foncière Magellan dans le domaine de la santé et des enjeux sociaux en optant pour le versement d'une partie de leurs revenus issus de leurs parts de la SCPI Foncière des Praticiens.

L'associé pourra opter entre trois taux précisés dans la note d'information et conservera la possibilité de modifier le taux retenu ou mettre fin à cette option.

L'option sera formalisée par l'associé par un mandat autorisant expressément la société de gestion lors de la mise en distribution des acomptes trimestriels de prélever sur l'acompte le montant correspondant au taux choisi par l'associé.

Ce mandat devra faire préciser de manière apparente que l'associé pourra :

- modifier à tout moment à la hausse comme à la baisse le taux de prélèvement retenu, par simple envoi à la société de gestion d'un courrier avec accusé de réception. La modification sera applicable le 1er jour du mois suivant la fin du trimestre civil au cours duquel la demande a été faite ;
- mettre fin à tout moment à cette option, par simple envoi à la société de gestion d'un courrier avec accusé de réception. Le prélèvement prendra alors fin le 1er jour du mois suivant la fin du trimestre civil au cours duquel la demande a été faite ;

Foncière Magellan contribuera à l'effort solidaire en reversant chaque année aux associations une partie de sa commission de gestion annuelle HT perçue au titre de sa gestion de la SCPI Foncière des Praticiens selon le barème suivant :

<b>Capitalisation SCPI</b>	<b>Part prélevée sur la rémunération de gestion encaissée par la Société de gestion en faveur des associations sélectionnées par Foncière Magellan</b>	<b>Dans la limite annuelle de</b>
Inf. à 100 M€	20% du montant HT	30 000 €
De 100 M€ à 250 M€	10% du montant HT	50 000 €
De 250 M€ à 500 M€	5% du montant HT	70 000 €
De 500 M€ à 1Md€	3% du montant HT	90 000 €
Sup. à 1 Md€	2% du montant HT	120 000 €

## **ARTICLE 11. CONTROLE DE GESTION DE LA SOCIETE**

### **Article 11.1. Composition du conseil de surveillance**

Le conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de seize (16) membres au plus, choisis parmi les 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 ne doivent pas être âgés de plus de soixante-dix (70) ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Les membres du conseil de surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de trois mandats de membre de conseil de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du conseil de surveillance, devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de conseil de surveillance qu'il occupe dans d'autres SCPI ayant leur siège social en France.

En cas de candidature alors que le seuil de trois mandats est dépassé, le membre doit indiquer dans la lettre de candidature, les mandats dont il sera démissionnaire en cas d'élection.

Dans le cas où un associé personne morale est membre du conseil de surveillance, cette limite s'applique aux représentants légaux ou, dans le cas où il a été désigné, au représentant permanent.

Si un membre est amené en cours de mandat à détenir plus de trois mandats de membre de conseil de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France (sans distinction de la société de gestion qui les gère), il disposera d'un délai de un mois à compter de la date à laquelle le seuil a été dépassé pour régulariser sa situation. A défaut, il sera réputé démissionnaire d'office à l'expiration de ce délai.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, ce conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

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

Lorsque le nombre de membres du conseil de surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la société de gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil de surveillance.

Si le conseil de surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.

Les membres du conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 70 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine assemblée générale ordinaire, suivant l'année anniversaire de leurs 70 ans.

#### **Article 11.2. Nomination, révocation et durée des fonctions du conseil de surveillance**

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois (3) ans et sont toujours rééligibles sauf à ne plus remplir les conditions fixées par le présent article 11.



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

A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, puis tous les trois exercices, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures. Dans ce cadre, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du conseil de surveillance conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

La convocation des associés de la Société à l'assemblée générale appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du conseil de surveillance comprend une annexe récapitulant par ordre alphabétique les membres du conseil de surveillance sortants souhaitant et en mesure de demander le renouvellement de leur mandat ainsi que les nouveaux candidats, étant précisé que sont indiquées pour chacun d'eux les informations suivantes :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires,
- le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance que le candidat occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

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.

La Société de Gestion propose alors aux associés les candidatures recueillies lors du vote d'une unique résolution, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui statue sur les points suivants :

- vote préalable sur le nombre de poste à pourvoir, entre sept (7) et seize (16) ;
- chaque poste au conseil de surveillance fait l'objet d'un vote distinct ;

- le candidat élu au 1<sup>er</sup> poste est celui qui remporte le plus grand nombre de voix des associés présents ou votant par correspondance à l'assemblée ;
- il est ensuite passé à l'élection du 2<sup>ème</sup> poste puis du 3<sup>ème</sup> et des autres postes à pourvoir de la même manière.

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.

### **Article 11.3. Fonctionnement du conseil de surveillance**

Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président et s'il le juge nécessaire, un ou plusieurs Vice-Présidents.

Il désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

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

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la SCPI l'exige sur la convocation, soit de son Président ou de deux de ses membres, soit de la société de gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit fixé par la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Tout membre peut se faire représenter aux délibérations du conseil de surveillance par un de ses collègues, au moyen d'un pouvoir donné par simple lettre ou par courriel, ou voter par correspondance dans les mêmes formes. Le mandat n'est valable que pour une seule séance et chaque membre présent ne peut disposer au cours de la même séance que d'un pouvoir.

Le conseil de surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents, représentés ou votent par correspondance.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis, chaque membre disposant d'une voix.

En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

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

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du conseil de surveillance, ou encore par la société de gestion ou le secrétaire du conseil de surveillance.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du conseil de surveillance en exercice ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du conseil de surveillance ou de leur vote par correspondance par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

#### **Article 11.4. Consultation par correspondance**

Les membres du conseil de surveillance peuvent également être consultés par écrit à l'initiative de leur président ou de la société de gestion.

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du conseil de surveillance par lettre recommandée avec avis de réception le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du conseil de surveillance doivent, dans un délai de vingt (20) jours, à compter de la lettre d'envoi, faire parvenir par écrit leur vote au président ou de la société de gestion.

Ce délai est impératif et les membres n'ayant pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus de voter.

Le vote est exprimé par un "oui" ou par un "non" sur le texte des résolutions.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié des membres du conseil de surveillance.

Le texte des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du conseil de surveillance.

**Article 11.5. Frais**

L'assemblée générale ordinaire peut, outre le remboursement des frais engagés pour l'accomplissement de leurs fonctions, allouer aux membres du conseil de surveillance, en rémunération de leurs activités, une somme fixe annuelle qui est portée aux charges de l'exercice.

Le conseil de surveillance répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées par l'assemblée générale ordinaire.

**Article 11.6. Pouvoirs du conseil de surveillance**

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion ;
- de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport sur la gestion de la SCPI ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale ; et
- en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts sur rapport motivé de la société de gestion.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI.

Le conseil de surveillance a la faculté d'établir un règlement intérieur qui détermine, conformément aux dispositions légales et réglementaires, notamment les conditions d'organisation et de fonctionnement.

**Article 11.7. Responsabilité des membres du conseil de surveillance**

Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la SCPI, mais ils sont responsables envers la SCPI et les tiers de leurs fautes personnelles dans l'exercice de leur mandat de contrôle.

**ARTICLE 12. COMMISSAIRES AUX COMPTES ET EXPERT IMMOBILIER****Article 12.1. Commissaires aux comptes**

Un ou plusieurs commissaires aux comptes sont nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés pour six exercices.

Leur mandat expire après la réunion de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont rééligibles.

Ils sont chargés notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la SCPI, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la société de gestion, de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

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

Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes par la société de gestion ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Ils font toutes observations à la société de gestion concernant les comptes, en font part aux associés lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle à laquelle ils sont convoqués.

Ils font un rapport à l'assemblée générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières.

La rémunération des commissaires aux comptes est déterminée par l'assemblée générale ordinaire dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants sont désignés par l'assemblée générale ordinaire.

Ils sont appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci.

#### **Article 12.2. Expert immobilier**

La valeur vénale des immeubles de la SCPI résulte d'une expertise réalisée par un expert nommé en assemblée générale.

Elle est actualisée par lui chaque année.

La mission de l'expert, les conditions de sa nomination et de sa révocation sont déterminées par la réglementation applicable aux SCPI.

### **ARTICLE 13. ASSEMBLEES GENERALES**

#### **Article 13.1. Forme**

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

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

##### **13.1.1 Convocation**

###### **13.1.1.1 Règles générales**

Les associés sont réunis au moins une fois l'an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.

A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le conseil de surveillance ;

- par le ou les commissaires aux comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins un dixième (1/10<sup>ème</sup>) du capital social ; ou
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués en assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée ou par télécommunication électronique ce que les associés acceptent.

Les associés peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale en lieu et place de la télécommunication électronique.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Les réunions ont lieu, soit au siège social de la SCPI, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale, dans les délais réglementaires.

La demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée par un ou des associés est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les délais réglementaires.

Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception.

#### **13.1.1.2 Modalités d'information des associés pour leur permettre de formuler leur candidature au Conseil de Surveillance**

La société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit (8) jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au conseil de surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître disposeront d'un délai de quinze (15) jours, après l'envoi des projets de résolutions par la société de gestion, pour l'informer de leur décision de poser leur candidature au conseil de surveillance.

#### **13.1.1.3 Modalités de convocation**

La société de gestion arrêtera ensuite préalablement à la tenue de l'assemblée l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'assemblée générale.

Le modèle de pouvoir joint à la lettre de convocation, doit notamment comporter en annexe l'ordre du jour de l'assemblée générale et mentionner que pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée 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 choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique.

Ce document doit notamment indiquer que les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. La date à laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote par correspondance reçus par la SCPI ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'Assemblée.



Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (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.

Lorsqu'une assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première assemblée.

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

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

#### **Article 13.2. Organisation**

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs.

Il désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

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

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par la société de gestion, par un membre du conseil de surveillance ou par le secrétaire de l'assemblée.

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

### **Article 13.3. Assemblée générale ordinaire**

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du, ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

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

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, la société de gestion et les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle statue sur les conventions fixées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart (1/4) du capital social ; sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### **Article 13.4. Assemblée générale extraordinaire**

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes les dispositions en ce compris la nomination de la société de gestion, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la SCPI.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la SCPI, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de :

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

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social, sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

#### **Article 13.5. Information des associés**

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions.

La société de gestion adresse également à tout associé, préalablement à la tenue de l'assemblée :

- le rapport de la société de gestion,
- le ou les rapports du conseil de surveillance,
- le ou les rapports du commissaire aux comptes,
- la ou les formules de votes par correspondance et par procuration,
- le bilan, le compte de résultat et l'annexe à l'occasion de l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes de l'exercice, et
- le cas échéant, différentes informations relatives aux candidats à un poste de membre du conseil de surveillance.

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

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

#### **Article 13.6. Consultation écrite des associés**

Les décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion, dans les cas où la loi ne prévoit pas la réunion obligatoire de l'assemblée générale.

Pour procéder à ce vote, la société de gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de la lettre ou du courrier électronique pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion.

À l'expiration de ce délai, les votes qui parviendront à la société de gestion ne seront pas pris en compte.

L'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se sera abstenu de répondre, seront considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales

### **ARTICLE 14. INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

#### **Article 14.1. Exercice social**

L'exercice social a une durée de douze mois.

Le premier exercice social débutera à la date de création de la SCPI et se terminera le 31 décembre 2018.

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

#### **Article 14.2. Inventaire et comptes sociaux**

Les écritures de la SCPI sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément au plan comptable applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public.

La société de gestion dresse, à la clôture de chaque exercice, l'inventaire des divers éléments d'actif et de passif existant à cette date.

Elle établit également le compte de résultats et le bilan ainsi qu'un rapport de gestion écrit sur la situation de la SCPI et l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

La prime d'émission est destinée à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable, frais de notaire et commissions. Les frais d'établissement pourront être imputés sur la prime d'émission.

#### **Article 14.3. Affectation et répartition des résultats**

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

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

L'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir un ou plusieurs acomptes à valoir sur les dividendes et pour fixer le montant et la date de répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans les conditions de l'article 16 des statuts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance de leurs parts sociales.

#### **ARTICLE 15. DISSOLUTION - LIQUIDATION**

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la SCPI.

Un an au moins avant la date d'expiration normale de la SCPI, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire pour décider si la SCPI doit être prorogée ou non.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la SCPI, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la société de gestion alors en fonction, auquel il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la SCPI, prendre en assemblée générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

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

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, le quitus de la gestion des liquidateurs, et la décharge de leur mandat, ainsi que pour constater la clôture de la liquidation.

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

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

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

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

#### **ARTICLE 16. MENTION DU DEPOSITAIRE**

La société dénommée Société Générale, société anonyme dont le siège est à PARIS 8ème, 29 boulevard Haussmann, identifiée au SIREN sous le numéro 552 120 222 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, est le dépositaire de la SCPI.

#### **ARTICLE 17. CONTESTATIONS**

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