Essentia

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 26 rue Villeneuve – 92110 Clichy

130 759 772 RCS de Nanterre

STATUTS

13 octobre 2026

Portail-SCPI.fr

Fortuny

SOMMAIRE

TITRE I. FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE **3**
ARTICLE I. FORME 3
ARTICLE II. OBJET 3
ARTICLE III. DÉNOMINATION 3
ARTICLE IV. SIÈGE SOCIAL 3
ARTICLE V. DURÉE 4
TITRE II. CAPITAL SOCIAL – PARTS **4**
ARTICLE VI. CAPITAL SOCIAL 4
ARTICLE VII. VARIABILITÉ DU CAPITAL 5
ARTICLE VIII. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL 6
ARTICLE IX. RETRAIT DES ASSOCIÉS 7
ARTICLE X. FONDS DE REMBOURSEMENT 8
ARTICLE XI. CESSION, TRANSFERT, TRANSMISSION, MUTATION DES PARTS SOCIALES 8
ARTICLE XII. LIBÉRATIONS DES PARTS 11
ARTICLE XIII. REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES 11
ARTICLE XIV. NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES 11
ARTICLE XV. INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES 11
ARTICLE XVI. DROITS ET OBLIGATIONS RATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES 12
ARTICLE XVII. RESPONSABILITÉS 12
ARTICLE XVIII. DÉCÈS - INCAPACITÉ 12
TITRE III. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ **13**
ARTICLE XIX. NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 13
ARTICLE XX. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 13
ARTICLE XXI. DÉLÉGATION DE POUVOIRS 14
ARTICLE XXII. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 15
ARTICLE XXIII. CONVENTIONS 17
TITRE IV. CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ **18**
ARTICLE XXIV. CONSEIL DE SURVEILLANCE 18
ARTICLE XXV. COMMISSAIRES AUX COMPTES 20
ARTICLE XXVI. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION 20
ARTICLE XXVII. DEPOSITAIRE 20
TITRE V. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES **21**
ARTICLE XXVIII. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES 21
TITRE VI. DISPOSITIONS COMPTABLES **24**
ARTICLE XXIX. EXERCICE SOCIAL 24
ARTICLE XXX. ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX 24
ARTICLE XXXI. AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS 25
TITRE VII. DISSOLUTION – LIQUIDATION **25**
ARTICLE XXXII. DISSOLUTION 25
ARTICLE XXXIII. LIQUIDATION 26
TITRE VIII. DISPOSITIONS FINALES **26**
ARTICLE XXXIV. CONTESTATIONS 26

Portail-SCPI.fr

Fortuny

TITRE I. FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE

ARTICLE I. FORME

La Société objet des présentes est une société civile régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L231-1 et suivants du Code de commerce, L214-86 et suivants, R214-130 et suivants du Code monétaire et financier, 421-A et suivants et 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE II. OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location.

La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- 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, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- 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, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ;
- à titre accessoire, 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.

Elle peut également détenir des dépôts et liquidités, contracter, par sa société de gestion, des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), détenir des instruments financiers à terme exclusivement dans une logique de couverture des risques, conclure toute avance en compte courant avec ses filiales et participations dans les conditions prévues par la loi, et réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec son objet non susceptibles de remettre en cause le caractère civil de son activité.

ARTICLE III. DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination : Essentia.

ARTICLE IV. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 26 rue Villeneuve, 92110 Clichy.

Il pourra être transféré par simple décision de la société de gestion dans toute localité française.

ARTICLE V. DURÉE

La Société est constituée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

TITRE II. CAPITAL SOCIAL – PARTS

ARTICLE VI. CAPITAL SOCIAL

a) Capital social d'origine

À la constitution de la Société, les fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de 76,00 € par part.

Le capital initial s'élevait donc à 760 000,00 €, divisés en 10 000 parts.

Le capital initial était réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur	Représentant permanent	Nombre de parts	Montant en nominal (hors prime d'émission)	Montant prime d'émission incluse
Praemia REIM France	Marc BERTRAND	9 823	746 548,00 €	893 893,00 €
ALDABRA	Guillaume HUARD	55	4 180,00 €	5 005,00 €
Olivier LAMOTTE		22	1 672,00 €	2 002,00 €
ABRACADABRA	Nicolas MILLIOT-DAYAN	20	1 520,00 €	1 820,00 €
ADR Holding	Adrien DROGUEUX	20	1 520,00 €	1 820,00 €
Clarence LECOMTE		20	1 520,00 €	1 820,00 €
JMB Conseil	Jean-Marc BROUILLARD	10	760,00 €	910,00 €
SC Le Hénaff	Alain LE HENAFF	10	760,00 €	910,00 €
Jérôme RUSAK		10	760,00 €	910,00 €
Vincent THOQUET		10	760,00 €	910,00 €
	TOTAL	**10 000**	**760 000,00 €**	**910 000,00 €**

Ces parts, de même que celles des associés "sponsors" qui auront souscrit les premiers dix millions d'euros dans les conditions prévues par la note d'information, sont inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, conformément à l'article L214-86 du Code monétaire et financier.

b) Capital social statutaire

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital social statutaire en vigueur figure à l'ARTICLE VIII.

Portail-SCPI.fr

Fortuny

c) Capital social effectif

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

ARTICLE VII. VARIABILITÉ DU CAPITAL

1. Encadrement des variations

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles réalisées dans les conditions prévues par la note d'information, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Si les demandes de souscription sont supérieures aux demandes de retrait, tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de retrait figurant à l'article IX des statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des deux limites suivantes :

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- 760 000 € (capital social minimum pour constituer une SCPI).

Pour faire face aux demandes de retraits, la société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que toute souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément par la société de gestion, lequel agrément sera refusé chaque fois que la souscription, de l'avis discrétionnaire de la société de gestion, ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de demande de souscription ou de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « *US Person* » selon la définition de la réglementation américaine, tel qu'expliqué en détails dans la note d'information de la Société. La société de gestion n'est pas tenue de justifier ses acceptations et refus d'agrément.

2. Suspension de la variabilité du capital

Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) mois et que la dotation du fonds de remboursement ne permet pas d'honorer ces demandes de retrait, et après en avoir informé les associés par tous moyens écrits, la société de gestion peut, dans les conditions prévues par la note d'information, suspendre la variabilité du capital et remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier.

L'assemblée générale extraordinaire peut, sur proposition de la société de gestion, également décider de suspendre la variabilité du capital en toutes circonstances.

Enfin, indépendamment de ce qui précède, la société de gestion peut suspendre à tout moment les souscriptions, après avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, si les conditions du marché se modifient notablement.

La suspension de la variabilité du capital entraîne :

- L'information par la Société de gestion (i) des souscripteurs de l'annulation des demandes de souscriptions n'ayant pas encore donné lieu à la livraison de parts, (ii) des associés retrayants, de l'annulation des demandes de retrait de parts existantes, ainsi que (iii) de la possibilité de remplir un mandat d'achat ou un mandat de vente. Il est précisé que ces ordres de vente seront pris en compte dans le calcul des seuils de déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L214-93 du Code monétaire et financier ;
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société.

Portail-SCPI.fr

Fortuny

3. Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion peut, dans les conditions prévues par la note d'information, rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, dès lors qu'elle constate, au cours de quatre (4) confrontations mensuelles consécutives, que le prix d'acquisition payé par l'acquéreur s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L214-94 du Code monétaire et financier. La société de gestion doit rétablir la variabilité du capital lorsque la condition de prix susmentionnée est respectée au cours de huit (8) confrontations mensuelles consécutives, tel que plus amplement décrit dans la note d'information.

La société de gestion peut également rétablir les effets de la variabilité du capital avant cette échéance et sans que les conditions précédentes de prix et de délai soient remplies sous réserve d'obtenir de l'Autorité des marchés financiers un visa lui permettant de rouvrir les souscriptions à un prix éloigné de plus de 10 % de la valeur de reconstitution (à la hausse ou à la baisse) et/ou tel que le prix de retrait en découlant serait supérieur à la valeur de réalisation ou inférieur à celle-ci diminuée de 10 %.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraine :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- la fixation d'un prix de souscription par référence à la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des huit (8) périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue de compenser les demandes de retraits et, en l'absence de telles demandes, d'augmenter son capital social effectif.

ARTICLE VIII. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

La société de gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de 10 000 004 euros, soit 131 579 parts de 76 euros de valeur nominale chacune, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

La société de gestion fixe les modalités de souscription comme le montant de la prime d'émission, les conditions de couverture des engagements et de libération des apports, le délai ou la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, et toutes autres modalités qu'elle juge utiles ou nécessaires d'appliquer dans l'intérêt du succès de l'augmentation de capital.

Conformément à l'article L214-96 du code monétaire et financier, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et, si un marché secondaire existe, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

En application du même article, la réduction du capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la Société des sommes remboursées aux associés.

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

- amortir les frais d'établissement (qui incluent notamment les frais de garantie bancaire liés à la constitution), les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, couvrir les commissions supportées par le souscripteur au titre, lorsqu'applicable, de la collecte des capitaux et de la recherche des immeubles, ainsi que couvrir les frais engagés par la Société pour les acquisitions

Portail-SCPI.fr

Fortuny

d'immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés. Ainsi, pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant et des réserves de plus-value.

La société de gestion peut souscrire et demander le retrait de parts sociales qu'elle détient dans le cadre d'un alignement d'intérêt avec les associés et dans les conditions définies par la note d'information. Elle ne supporte aucune commission de souscription qu'elle se devrait *in fine* à elle-même.

La Société peut distribuer, aux associés et usufruitiers ayant jouissance, des sommes prélevées sur le compte de prime d'émission.

La Société peut également prélever sur le compte de prime d'émission, des sommes, dans la limite :

- du solde débiteur du compte de plus ou moins-value constaté à la fin de chaque exercice social,
- et du solde débiteur du compte de report à nouveau constaté après affectation du résultat comptable de l'exercice précédent.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L214-109 du Code monétaire et financier. Tout écart de plus de 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription. Toute personne étrangère à la Société est tenue de souscrire le nombre minimum de parts spécifié dans la note d'information, et ce, sous réserve que cette personne ait été préalablement agréée par la société de gestion, ledit agrément étant acquis si la société de gestion ne signifie pas son refus dans les deux mois qui suivent la réception du bulletin de souscription. Il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle.

En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de 760 000 €.

ARTICLE IX. RETRAIT DES ASSOCIÉS

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'ARTICLE VIII ci-dessus et dans la note d'information.

Les demandes de retrait sont adressées à la société de gestion par écrit sous les conditions et dans les formes et modalités précisées dans la note d'information ; il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la société de gestion. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

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

1. si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises. Cette compensation peut être opérée de façon différée avec les fonds provenant des souscriptions enregistrées passées pourvu que celles-ci n'aient pas encore été investies en actifs immobiliers, dans les conditions et limites prévues par la note d'information.

2. dans le cas où les souscriptions nouvelles ne permettraient pas d'assurer le retrait demandé, celui-ci pourrait être assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement s'il

Portail-SCPI.fr Fortuny

en existe un et dans la limite de celui-ci, et dans les conditions qui seraient fixées par l'Assemblée Générale.

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

Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait effectif du registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 1er décembre.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre des demandes de retrait et représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La société de gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-205 du Règlement général de l'AMF, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L214-93 du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

ARTICLE X. FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

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

Dans les conditions précisées dans la note d'information, le fonds de remboursement, lorsqu'il est doté, est pourvu d'au moins deux des caractéristiques de gestion de la liquidité des parts sociales parmi celles visées par la Directive 2024/927/UE telle que transposée en droit français.

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

ARTICLE XI. CESSION, TRANSFERT, TRANSMISSION, MUTATION DES PARTS SOCIALES

Toute cession, tout transfert, toute transmission ou toute mutation, effectué sans l'intervention de la société de gestion ou avec son concours dans le cadre du marché secondaire des parts organisé en application de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers.

La Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

Portail-SCPI.fr

Fortuny

a) Clause d'agrément

Sauf (i), pour les associés personnes physiques, 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, et (ii), pour les associés personnes physiques ou morales, en cas de restructuration au bénéfice d'une personne morale contrôlée, contrôlant, ou sous le même contrôle que l'associé (par voie de fusion, scission, apport, apport partiel d'actif ou autre opération équivalente), la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit ou la constitution d'un nantissement sur des parts sont soumis à l'agrément préalable de la société de gestion si le futur cessionnaire ou bénéficiaire du nantissement n'est pas présenté par ladite société de gestion.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par écrit (charge audit Associé de se ménager la preuve de la réception de l'information par la société de gestion), en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée, et le prix offert. La société de gestion peut demander au cédant de compléter sa notification de tout autre document de nature à corroborer le projet de cession.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit notifier à la société de gestion un projet de nantissement par acte extrajudiciaire ou par courrier en recommandé avec accusé de réception.

Dans les deux mois de la réception de l'information complète du projet de cession ou de nantissement, la société de gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur ou constituant par écrit.

Les décisions ne sont pas motivées et ne peuvent donner lieu à une quelconque réclamation. Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire ou du bénéficiaire est considéré comme donné. Ce délai peut être prorogé en justice.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle 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, directement par la Société, en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

Le consentement donné à un projet de nantissement emporte agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, doit être notifiée à la société de gestion au moins un mois avant la cession.

b) Inscription au registre des associés

Toute mutation de parts est considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et est dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettent pas fin à la Société.

c) Modalités de cession, transfert, transmission, mutation

Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus. La société de gestion peut demander une preuve du paiement de ces droits pour enregistrer le mouvement de parts ; il appartient à ceux qui s'en prévalent de prouver tout cas d'exonération.

a) Cessions des parts et la cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente (article L214-93 du Code monétaire et financier)

Portail-SCPI.fr

Fortuny

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande. Il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

La note d'information spécifie les conditions d'accès à ce marché, de son fonctionnement et de sa publicité ; les candidats à l'achat et à la vente de parts sont notamment tenus de fournir et transmettre les renseignements et les justificatifs, et, pour les acheteurs, une couverture ou garantie financière préalable, dans les formes et selon les modalités prescrites par la note d'information.

Les ordres d'achat et de vente peuvent être adressés, avec toutes les pièces à y joindre, directement à la société de gestion ou à un intermédiaire qui le lui transmettra, par courrier recommandé avec accusé de réception ou par courrier simple ; les signatures sur les documents transmis doivent être manuscrites et originales. En cas d'envoi par courrier simple, il appartient à l'expéditeur de se ménager la preuve de son envoi (le contre-envoi du dossier par courrier électronique, par exemple, n'est pas une preuve de l'envoi postal, et n'est pas valable ni recevable pour le traitement du dossier). Les courriers recommandés dématérialisés ne sont pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.

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. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions, mais pas l'existence d'un marché les rendant possibles.

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, dans le cadre des dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, cette inscription est opérée par la société de gestion.

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

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était 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'ordres ou les intermédiaires. Elle diffuse cette décision dans le public.

b) Cession de gré à gré

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées à des tiers, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant, qu'avec l'agrément préalable de la société de gestion.

La signification ou l'acceptation de la mutation des parts doit s'opérer selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et à cette condition elle est inscrite par la société de gestion sur le registre des associés de la Société après la signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la société de gestion.

c) Transmission par décès ou donation

En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droits, ou donataires, doivent justifier de leur qualité, par la production d'un certificat de propriété notamment ou tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion.

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

d) Restructuration

A moins qu'une loi spéciale ou une jurisprudence permette de déroger notamment à l'article 1690 du Code civil et dont l'intéressé doit justifier, tout associé opérant une restructuration (par voie de fusion, scission, apport, apport partiel d'actif ou autre opération équivalente) est tenu de requérir l'agrément préalable de la société de gestion (sauf exception prévue au paragraphe 1. ci-dessus) et de signifier ou faire accepter le transport conformément à l'article 1690 du Code civil.

ARTICLE XII. LIBÉRATIONS DES PARTS

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission.

ARTICLE XIII. REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne peuvent jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résultent des statuts, des actes qui modifient le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

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

À la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales peuvent être établis au nom de l'Associé, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'Associé doit présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif des parts, portant la mention "DUPLICATA", est alors délivré.

ARTICLE XIV. NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Les parts peuvent, sous réserve d'agrément préalable du créancier gagiste s'il n'est pas Associé, faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique, donnant lieu à publicité, dont la date détermine le rang des créanciers inscrits. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Les cessions ne peuvent être réalisées sur des parts nanties qu'après réception par la société de gestion de la mainlevée du nantissement.

ARTICLE XV. INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

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

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

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

Portail-SCPI.fr

Fortuny

ARTICLE XVI. DROITS ET OBLIGATIONS RATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'ARTICLE VIII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Le délai d'entrée en jouissance des parts nouvellement souscrites figure dans la note d'information. Il est fixé et modifiable à la discrétion de la société de gestion.

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

Il est précisé, à cet égard, qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des résultats à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

La propriété des parts emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Le nu-propriétaire et l'usufruitier sont convoqués exclusivement aux Assemblées Générales les concernant.

La Société est valablement libérée du paiement des distributions de résultat, de report à nouveau, de réserves, de plus-values, ainsi que d'avances et d'acomptes sur tous ceux-ci, par leur versement à l'usufruitier, à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Les réductions de capital et remboursements de prime d'émission liés à ces réductions sont acquis au nu-propriétaire.

ARTICLE XVII. RESPONSABILITÉS

a) Responsabilité des Associés

Conformément à la faculté offerte par l'article L214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite du montant de sa part dans le capital de la Société.

b) Responsabilité civile de la Société

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

c) Responsabilité civile de la société de gestion

La société de gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

ARTICLE XVIII. DÉCÈS - INCAPACITÉ

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

Les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout acte attestant de la dévolution du défunt.

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

Portail-SCPI.fr

Fortuny

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

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

L'interdiction, la faillite personnelle, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire, la banqueroute d'un ou plusieurs Associés ne mettront pas fin à la Société.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des Associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'Associé sur le registre de la Société.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

TITRE III. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE XIX. NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est administrée par une société de gestion qui, conformément à l'article L532-9 du Code monétaire et financier, doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La société Praemia REIM France, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 531 231 124, titulaire de l'agrément GP 11-000043 du 16 décembre 2011 et de l'agrément au titre de la directive AIFM du 10 juin 2014 délivrés par l'Autorité des Marchés Financiers, est statutairement désignée comme première société de gestion pour une durée indéterminée. Tous pouvoirs sont conférés à la société de gestion pour procéder à la mise à jour statutaire et aux formalités nécessitées par la modification des mentions légales énoncées dans le présent alinéa.

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

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une société de gestion agréée nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de surveillance, par un commissaire aux comptes, par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, par un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social, par les liquidateurs.

ARTICLE XX. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la loi et les règlements.

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,

Portail-SCPI.fr

Fortuny

- préparer et réaliser les augmentations de capital,
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,
- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société, dans les limites prévues par la loi,
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- autoriser le nantissement des parts dans les conditions prévues ci-dessus,
- arrêter et publier la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, y compris provisoires,
- arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des associés,
- convoquer les Assemblées Générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

Limitations apportées aux pouvoirs de la société de gestion

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

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

La société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société.

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

ARTICLE XXI. DÉLÉGATION DE POUVOIRS

La société de gestion peut déléguer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

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

Portail-SCPI.fr

Fortuny

ARTICLE XXII. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

a) Répartition des frais entre la Société et la société de gestion

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel ayant trait à la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société (documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité, frais de gestion locative), la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société supporte et règle directement tous les autres frais sans exception, lesquels comprennent notamment les frais d'acquisition et d'investissement (le prix et les frais d'acquisition des biens et droits immobiliers ; les frais d'actes (notaires, huissiers, etc.) ; les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation et de négociation ; les honoraires et frais de conseil, notamment les honoraires de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers), les frais relatifs à l'aménagement, à l'exploitation et à la gestion des immeubles (les dépenses nécessaires à l'aménagement, à l'entretien, à la réparation et à la gestion des immeubles ; les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires ; les honoraires et frais d'avocats ou de recouvrement des créances sur des locataires ; les honoraires et frais de maîtrise d'ouvrage déléguée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de maître d'œuvre, de bureau d'études et d'intervenants techniques ; les honoraires de location, de commercialisation et de relocation des immeubles ; les honoraires de syndic de copropriété ; les frais de gestion des indivisions ; les primes d'assurance des immeubles ; les frais d'eau, de gaz et d'électricité ; les impôts, droits et taxes ; les frais d'expertise du patrimoine), les frais liés au contrôle, aux prestataires et aux obligations réglementaires (les honoraires des Commissaires aux comptes ; les honoraires des prestataires comptables et fiscaux induits par la situation géographique des actifs ; les honoraires de l'expert immobilier ; les frais de dépositaire ; les cotisations à tout organisme de tutelle, professionnel ou de place des SCPI, dont la contribution due à l'AMF), les frais liés à la gouvernance (les frais entraînés par les Conseils de Surveillance ; les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ; la rémunération, le cas échéant, des membres du Conseil de Surveillance ; les frais entraînés par les Assemblées Générales, notamment les coûts de rédaction, d'impression, de routage, d'affranchissement et de mise en place de systèmes de traitement automatisé de données destinées aux convocations, aux votes et à la participation dématérialisés), les frais d'information des associés (les frais afférents aux documents nécessaires à l'information des associés, notamment les bulletins trimestriels d'information, bulletins d'information et rapports annuels ; les frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des Assemblées Générales), et enfin les frais de contentieux, plus généralement, toutes les charges non récupérables sur les locataires, ainsi que toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent.

b) Rémunération de la société de gestion

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

a) Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la Société à la société de gestion est fixée à 9,00 % HT au maximum (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la Société lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % HT au maximum (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT au maximum (éventuellement augmentés de la

Portail-SCPI.fr

Fortuny

TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts).

b) Commission de gestion

La commission de gestion de la Société est fixée comme suit :

- 10 % HT maximum (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) des produits locatifs HT encaissés par la Société et par les sociétés que la Société contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la Société), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la Société dont, par ordre de priorité,
  - 10% HT au maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
  - le solde, facturé HT (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts), rémunérant les missions d'asset management et de *fund management* ;
- 10 % HT maximum (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) des produits financiers nets encaissés par la Société et par les sociétés que la Société contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la Société), les produits de participation payés à la Société par les participations contrôlées étant exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'asset management et de *fund management* ;

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la Société dans ces sociétés contrôlées.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

La société de gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes. Elle couvre les frais de personnel et de siège social de la société de gestion.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment tous ceux listés au paragraphe **a)** ci-dessus.

c) Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75,00 € HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession (à majorer de la TVA au taux en vigueur), assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale ;
- en cas de mutation de parts (donation, succession, attribution, apport etc.), des frais de transfert d'un montant de 75,00 € HT (soit 90,00 € TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier.

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant. Elles couvrent l'organisation du marché des parts le cas échéant, et la tenue du registre.

Portail-SCPI.fr

Fortuny

d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 4,17 % HT au maximum (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) du prix de cession net vendeur

  i. des actifs immobiliers détenus en direct par la Société, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation contrôlée au sens du code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la Société) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou

  ii. de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation),

  à condition que la plus-value nette comptable avant impôt soit supérieure à 5 % du prix d'acquisition hors droits ;

- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la société de gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code général des impôts) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la Société, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;

- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la Société contrôle, à proportion de la détention du capital par la Société dans ces sociétés contrôlées.

e) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3,00 % HT maximum (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

f) Frais supplémentaires

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

ARTICLE XXIII. CONVENTIONS

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou tout associé de la société de gestion doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

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

Portail-SCPI.fr

Fortuny

TITRE IV. CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE XXIV. CONSEIL DE SURVEILLANCE

a) Mission

Le Conseil de Surveillance assiste la société de gestion et contrôle ses actes.

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

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société, et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la société de gestion aux Associés.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

b) Nomination

Ce Conseil est composé d'au moins trois membres et de douze au plus, pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois exercices. La société de gestion arrête le nombre de postes à pourvoir dans ces limites.

Par exception, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet conformément aux dispositions de l'article 422-200 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidatures avant l'Assemblée Générale devant nommer lesdits membres. A son choix, à l'issue de tout renouvellement total du Conseil de surveillance, ses membres peuvent décider, à la majorité absolue de tous les membres composant le Conseil de surveillance, de procéder à un tirage au sort ayant pour effet de permettre par la suite le renouvellement par tiers du Conseil de surveillance.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance.

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

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale où des candidatures pourront être présentée, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges. En toute hypothèse, la durée du mandat d'un membre coopté ne peut excéder la durée restant à courir du membre qu'il remplace.

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

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum, la société de gestion doit lancer un appel à candidatures puis, à réception d'une ou plusieurs candidatures dans le délai qu'elle a fixé, convoquer l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

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

Portail-SCPI.fr

Fortuny

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

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

Tout membre du Conseil de Surveillance peut être révoqué *ad nutum* par l'assemblée générale ordinaire.

c) Fonctionnement

Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance peut être adopté par ce dernier sur proposition de la société de gestion et en accord avec elle.

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

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation écrite du Président ou de la société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un courriel, ou donner sous cette forme mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil.

Chaque membre peut disposer d'une ou plusieurs procurations.

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

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

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

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiées par le Président ou la société de gestion ou le secrétaire de séance.

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, ou de leur vote par correspondance, par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

d) Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

e) Indemnisation

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

Indépendamment des jetons de présence, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion des réunions du Conseil de surveillance. Les mêmes frais du membre du Conseil de surveillance appelé à présenter le rapport du Conseil de surveillance à l'assemblée générale sont pris en charge dans les mêmes conditions.

ARTICLE XXV. COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes qui exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi.

Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les Associés.

À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction, d'administration ou de surveillance qui arrêtent ou examinent les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

ARTICLE XXVI. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les trois ans. Cette expertise est actualisée tous les semestres par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par la société de gestion pour six ans. Son identité est notifiée par la société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

ARTICLE XXVII. DEPOSITAIRE

a) Nomination du Dépositaire

La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

A cet effet, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

Portail-SCPI.fr

Fortuny

b) Missions du Dépositaire

Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le dépositaire a pour mission de veiller :

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- et, de façon générale, au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la réglementation applicable en vigueur.

Le dépositaire s'assure en outre que :

- la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la Société ou pour son compte,
- le calcul de la valeur des parts de la Société effectué,
- l'affectation des produits de la Société,

sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement Général de l'AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

Le dépositaire exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au Règlement Général de l'AMF et aux statuts ainsi qu'à la note d'information de la Société.

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

c) Rémunération et Responsabilité

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

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

TITRE V. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE XXVIII. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

a) Assemblées Générales

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées sont qualifiées "d'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de cinq ans sans souscription.

Les Associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R214-138 du Code monétaire et financier.

Les Associés sont réunis au moins une fois par 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 être également convoquées par :

- le conseil de surveillance ;

Portail-SCPI.fr

Fortuny

- le ou les commissaires aux comptes ;
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- le ou les liquidateurs.

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Elles peuvent également être tenues par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la société de gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture.

L'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la société de gestion ; à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant celte fonction.

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des Associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; 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 et qui peut être dématérialisé. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

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

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés, ou encore par correspondance. Les Associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la société de gestion. Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'TITRE II.ARTICLE XV, les coindivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

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 résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul des votes, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard dans le délai figurant dans la convocation ou le formulaire.

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

Conformément à l'article R214-138, II du Code monétaire et financier, la Société est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social.

Portail-SCPI.fr

Fortuny

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 €, les Associés doivent représenter une fraction du capital calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche du capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche du capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Les projets de résolutions devront être adressés à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'Assemblée Générale, et la société de gestion devra en accuser réception dans les 5 jours suivant la réception.

b) Assemblées Générales Ordinaires

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme, révoque ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XIX des statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial du commissaire aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. Ce maximum reste valable jusqu'à décision contraire.

Elle fixe la valeur nominale de la part.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

L'Assemblée Générale Ordinaire délibère valablement quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Par exception, conformément à l'article L214-98 du Code monétaire et financier, la société de gestion peut être révoquée à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

c) Assemblées Générales Extraordinaires

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

Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'Assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

L'Assemblée Générale Extraordinaire délibère valablement quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

d) Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la société de gestion, pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus. Elles ne sont assujetties à l'atteinte d'aucun quorum.

La société de gestion, ou toute 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 la société de gestion.

e) Communication des documents

La société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment, les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, des comptes.

À compter de la convocation de l'Assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des Associés, au siège social.

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

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

TITRE VI. DISPOSITIONS COMPTABLES

ARTICLE XXIX. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le premier janvier pour se terminer le trente-et-un décembre.

Toutefois, à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée de 3 mois et 2 jours car il débutera le 29 septembre 2026 pour se clôturer le 31 décembre 2026.

ARTICLE XXX. ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice, soit au trente-et-un décembre de chaque année, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine, le tout ramené à une part.

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le plan comptable applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

Les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la Société et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) peuvent être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

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

ARTICLE XXXI. AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

L'Assemblée Générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

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

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les Associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

TITRE VII. DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE XXXII. DISSOLUTION

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale extraordinaire. Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

À défaut, tout Associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal Judiciaire du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les Associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la Société.

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

ARTICLE XXXIII. LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la société de gestion en fonction. Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le liquidateur qui a, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le liquidateur peut, notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En résumé, il peut réaliser par la voie qu'il juge convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujetti à aucune forme ni formalité juridique.

Lors de la liquidation de la Société, une commission de liquidation pourra être mise en œuvre, dans des conditions qui seront soumises en Assemblée Générale à l'agrément préalable des Associés de la Société.

Après l'extinction 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 Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des Associés pris individuellement.

TITRE VIII. DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE XXXIV. CONTESTATIONS

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

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

À défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront soumises au Parquet du Tribunal Judiciaire du lieu du siège social.

Portail-SCPI.fr

Fortuny



Praemia REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros.
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Nanterre - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.
Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n° ABZX73-002.

www.praemiareim.fr