ATTRAITS PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier
au capital statutaire maximum de 100 000 000 euros
Siège social : 8 rue Bellini – 75016 Paris
928 327 204 RCS Paris

STATUTS

MIS A JOUR PAR DECISION DES ASSOCIES PRISE EN ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 8 JUILLET 2026

Certifiés conformes par
le gérant, Groupama Gan REIM
représenté par
Alexandre REINBOLD, Directeur Général

Signé par Alexandre REINBOLD
Le 17/07/2026

Signed with universign

Portail-SCPI.fr

Fortuny

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL - DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les associés une société civile de placement immobilier (la « **SCPI** »), qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les dispositions figurant dans le Code monétaire et financier et qui lui sont applicables, par les dispositions figurant dans le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (le « **RG AMF** ») et qui lui sont applicables, par la doctrine de l'Autorité des marchés financiers et qui lui sont applicables, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La SCPI a pour objet, en France ou dans tout pays de l'Union Européenne :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif,

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

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

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, (vi) détenir des instruments financiers à terme, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (viii) réaliser plus largement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La SCPI a pour dénomination **Attraits Pierre**.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 8 rue Bellini 75016 Paris.

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

ARTICLE 5 - DUREE

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

TITRE II

CAPITAL SOCIAL ET PARTS

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social d'origine, qui a été souscrit et entièrement libéré sans qu'il ait été procédé à une offre au public, est fixé à sept cent quatre-vingt-douze mille huit cents (792 800) euros.

Il est divisé en trois mille neuf cent soixante-quatre (3 964) parts d'une valeur nominale de deux cents (200) euros chacune, numérotées de un (1) à trois mille neuf cent soixante-quatre (3 964), attribuées aux membres fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Nom ou dénomination sociale de l'associé fondateur	Nombre de parts souscrites	Montant nominal de la souscription	Montant total de souscription (nominal et prime d'émission)
Eric GELPE	10	2 000 €	2 250 €
GAN FONCIER (SCI)	950	190 000 €	213 750 €
GAN FONCIER 2 (SCI)	950	190 000 €	213 750 €
Guillaume VALARCHER	15	3 000 €	3 375 €
Jean-François HOUDEAU	5	1 000 €	1 125 €
Luc BORDEREAU	50	10 000 €	11 250 €
Miguel GOMES	5	1 000 €	1 125 €
SCI 3 ROSSINI	950	190 000 €	213 750 €
SCI 9 MALESHERBES	950	190 000 €	213 750 €
Soufiane TENOURI	17	3 400 €	3 825 €
Valérie GENTHIAL	5	1 000 €	1 125 €
Victor PINTO	47	9 400 €	10 575 €
Vincent MOLAC	10	2 000 €	2 250 €
Total	**3 964**	**792 800 €**	**891 900 €**

Ils ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de vingt-cinq (25) euros pour chaque part souscrite, soit un capital social d'origine prime d'émission incluse s'élevant à huit cent quatre-vingt-onze mille neuf cents (891 900) euros, dont quatre-vingt-dix-neuf mille cent (99 100) euros de prime d'émission.

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

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

ARTICLE 7 - AUGMENTATION - REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social de la SCPI pourra évoluer dans les limites fixées par les présents statuts et la réglementation en vigueur, soit par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces ou en nature, soit par incorporation au capital de toutes créances ou de toutes réserves, soit par tout autre moyen. Le capital social de la SCPI pourra aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, sous réserve que la réduction de capital n'ait pas pour conséquence un capital social inférieur au minimum légal en vigueur.

Portail-SCPI.fr Fortuny

7.1 - POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire, à un montant maximum de cent millions (100 000 000) euros, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Les émissions de parts nouvelles se font à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission, telle que définie ci-après.

Toute augmentation de capital pourra, au choix de la Société de Gestion, être divisée en plusieurs tranches, les droits des parts étant déterminés par la tranche au cours de laquelle elles ont été souscrites.

Les associés délèguent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour :

- procéder à toute augmentation de capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur,
- proroger ou clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital,
- déplafonner le montant de l'augmentation de capital en cours dans la limite de 30% du montant maximum prévu de l'augmentation de capital,
- arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période de souscription, pour autant que les souscriptions recueillies pendant cette période atteignent 75% minimum du montant prévu de l'augmentation de capital,
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, en particulier régler les frais d'enregistrement et procéder aux modifications des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire,
- fixer les autres modalités des augmentations de capital, à savoir notamment :
  - le montant de la prime d'émission,
  - les conditions de libération,
  - la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin de souscription établi dans les conditions fixées par la réglementation.

7.2 - PRIX DE SOUSCRIPTION

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

Il sera déterminé sur la base de la dernière valeur de reconstitution connue de la SCPI, et tout écart supérieur à 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** »).

Portail-SCPI.fr Fortuny

La valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle est établie à la clôture de chaque exercice, ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice lorsqu'une augmentation de capital est en cours.

Toutefois, conformément à l'article L. 214-96 du Code monétaire et financier, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier depuis plus de trois (3) mois pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

7.3 - MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Le nombre minimum de parts que tout nouvel associé devra souscrire sera déterminé par la Société de Gestion lors de chaque augmentation de capital. Il est précisé par la Société de Gestion dans la note d'information de la SCPI.

Les anciens associés ne sont pas tenus par un nombre minimum de parts à souscrire.

7.4 - AGREMENT DES SOUSCRIPTEURS

Toute demande de souscription de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande de souscription, la Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par écrit et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en cas de refus. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément du souscripteur est considéré comme donné.

La décision de la SCPI ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

7.5 - PRIME D'EMISSION

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'Article 7, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal des parts nouvelles, une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir :
  - la commission de souscription telle que visée à l'article 14.2 ci-dessous,
  - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie bancaire) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital,
  - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, en particulier les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements,
- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens.

Portail-SCPI.fr Fortuny

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

7.6 - RESTRICTIONS A L'EGARD DES *U.S. PERSONS*

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

ARTICLE 8 - PARTS SOCIALES - REPRESENTATION - INDIVISIBILITE - DROITS ET OBLIGATIONS

8.1 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de leur inscription sur le registre des associés.

A la demande écrite d'un associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la SCPI avant toute transcription de cession sur le registre des transferts.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif de parts portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré.

Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité de décimaliser des parts de SCPI, sur décision de la Société de Gestion, les parts pourront être fractionnées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des présents statuts applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

8.2 - DROITS DES PARTS

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 7.5 pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance - à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour du mois suivant celui de la cession.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

8.3 - INDIVISIBILITE

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la SCPI par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la SCPI, toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-propriétaire qui sont tous deux convoqués aux assemblées générales quelles qu'en soient la nature, et ont tous deux droit d'y assister. L'usufruitier est seul compétent pour prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

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

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la Société de Gestion.

8.4 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

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

Conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une (1) fois la fraction dudit capital qu'il possède.

ARTICLE 9 - DECES - INCAPACITE

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

De même l'interdiction, la liquidation judiciaire, le redressement judiciaire, la sauvegarde ou l'ouverture de toute procédure collective, la faillite personnelle atteignant l'un ou plusieurs de ses associés, ne mettra pas fin de plein droit à la SCPI qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaires atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession de ses parts sur le registre prévu à cet effet à un prix qui pourra être conseillé par la Société de Gestion.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit en cours de vie de la SCPI, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la SCPI, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

ARTICLE 10 - TRANSMISSION DES PARTS

10.1 - TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

Portail-SCPI.fr Fortuny

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. La Société de Gestion garantit la bonne exécution des transactions.

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

Dans les deux (2) cas, la SCPI doit agréer tout nouvel associé.

a. Cessions de gré à gré

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la SCPI et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la SCPI ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les parts sont librement cessibles entre associés, mais, sauf en cas de succession ou de liquidation de communauté des biens entre époux ou de cession soit à un conjoint soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne pourront être cédées à des personnes étrangères à la SCPI qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Préalablement à toute décision, la Société de Gestion procède aux contrôles réglementaires et internes nécessaires, comprenant notamment :

- la vérification de l'identité du cédant et du cessionnaire (diligences dites « KYC ») ;
- les contrôles relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT) ;
- la vérification de la capacité juridique du cessionnaire.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé cédant par écrit en cas d'accord, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en cas de refus. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Portail-SCPI.fr Fortuny

La transaction donne lieu au versement à la Société de Gestion des frais de dossier prévus à l'article 14.3 des présents statuts.

Si à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions d'agrément prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2078 du Code civil, à moins que la SCPI ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

b. Cessions réalisées par confrontation sur le marché secondaire des parts

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat ou de vente adressés à la Société de Gestion de préférence par lettre recommandée avec avis de réception, ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion. Ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre unique tenu au siège de la SCPI et prévu à l'article L. 214- 93 du Code monétaire et financier. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins dix (10) % des parts émises, elle en informe par écrit l'AMF sans délai.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Tout ordre d'achat doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de l'ordre d'achat, la Société de Gestion notifie sa décision au donneur d'ordre par écrit en cas d'accord, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en cas de refus. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément du donneur d'ordre est considéré comme donné.

La décision de la SCPI ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

c. Fonds de remboursement

Conformément à l'article 422-231 du RG AMF, l'assemblée générale peut décider de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement des parts, destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

L'assemblée générale fixe les limites et critères d'utilisation et délègue à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles.

Portail-SCPI.fr Fortuny

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif et/ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale des associés.

Dans l'hypothèse dans laquelle une assemblée générale déciderait de constituer et de doter un fonds de remboursement, ses conditions d'utilisation seront précisées par l'assemblée générale des associés et reflétées dans la note d'information de la SCPI.

10.2 - TRANSMISSION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la SCPI continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié.

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'expédition ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

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 SCPI par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Portail-SCPI.fr Fortuny

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 11 - NOMINATION DU GERANT

Conformément à la loi, la SCPI est administrée par une société de gestion, agréée par l'AMF.

Groupama Gan REIM, une société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 808 252 506, agréée comme société de gestion de portefeuille par l'AMF sous le numéro GP-14000046, est désignée comme société de gestion statutaire pour la durée de la SCPI (la « **Société de Gestion** »).

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation par l'assemblée générale extraordinaire, sa démission ou le retrait d'agrément de l'AMF. Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la SCPI sera administrée par une société de gestion agréée par l'AMF nommée en assemblée générale convoquée sans délai par le conseil de surveillance.

Conformément à l'article L. 214-98 du Code monétaire et financier, la révocation de la Société de Gestion décidée sans juste motif peut donner lieu à des dommages-intérêts.

ARTICLE 12 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GERANT

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la SCPI et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

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

- elle commercialise les parts de la SCPI ; à cet effet, elle obtient tout agrément ou visa nécessaire de l'AMF et prépare et réalise les augmentations de capital ;
- elle recherche des associés nouveaux ;
- elle agrée, pour le compte de la SCPI, tout nouvel associé ;
- elle anime le marché secondaire des parts ;
- elle autorise le nantissement des parts sociales ;
- elle organise l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements ;
- elle administre les biens de la SCPI et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné ;
- elle nomme l'expert externe en évaluation ;
- elle nomme et révoque tous employés de la SCPI, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait ;

Portail-SCPI.fr Fortuny

- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes ;

- elle fait ouvrir au nom de la SCPI, auprès de toutes banques ou établissement de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres ;

- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procède à la gestion de la trésorerie de la SCPI ;

- elle fait et reçoit toute la correspondance de la SCPI, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées ;

- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandat carte, bons de poste, etc… ;

- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la SCPI du fait des immeubles dont elle est propriétaire conformément à l'article 16 des statuts ;

- elle touche au nom de la SCPI les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;

- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la SCPI ;

- elle passe tous marchés, traités et contrats ;

- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;

- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles ;

- elle est en charge de la perception et le cas échéant du quittancement pour le compte de la SCPI de tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;

- elle gère les dépôts de garantie versés à la SCPI, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;

- elle élit domicile partout où besoin sera sur le territoire de la France métropolitaine ;

- elle fait acquérir par la SCPI tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, et en fait acquitter les prix ;

- elle effectue des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI, dans les limites prévues par la loi ;

- elle assure la gestion des biens de la SCPI et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;

- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables ;

Portail-SCPI.fr Fortuny

- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;

- elle exerce toutes actions judiciaires ou extra judiciaires tant en demande qu'en défense ;

- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toute proposition à faire et arrête les ordres du jour ;

- elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions ;

- elle arrête et publie la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI à la clôture de chaque exercice, ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice lorsqu'une augmentation de capital est en cours sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation indépendant ;

- elle représente la SCPI aux assemblées générales et au sein des organes de gestion et d'administration des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites assemblées générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la SCPI au sein des sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation ;

- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs ; et

- plus généralement, elle exerce toutes les missions qui reviennent à la société de gestion de portefeuille conformément à la réglementation applicable aux SCPI ou aux présents statuts.

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 peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la SCPI.

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

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la SCPI, consentir des garanties dans le cadre de la mise en place de contrats afférents à son activité.

Dans les contrats relatifs à des emprunts contractés par la SCPI, la Société de Gestion devra toutefois obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une quelconque action contre les associés de la SCPI, de telle sorte qu'il ne pourra être exercé d'action ni de poursuite contre eux personnellement.

La Société de Gestion ne contracte, à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la SCPI, et n'est responsable que de son mandat.

Portail-SCPI.fr Fortuny

ARTICLE 13 - DELEGATIONS DE POUVOIRS

La Société de Gestion peut conférer à toute personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués, et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la SCPI ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article et des textes applicables en vigueur.

ARTICLE 14 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais ayant trait à l'administration de la SCPI et de manière générale toutes opérations relevant de sa responsabilité ou de sa compétence. La SCPI règle, directement, tous les autres frais sans exception.

14.1 - COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion percevra une commission de gestion de 10 % HT du montant (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) :

- des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI) ; et

- des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la SCPI, ce qui inclut notamment les prestations liées à l'exécution des missions suivantes :

- gestion administrative et financière de la SCPI (fund management immobilier), à savoir l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois ressources, la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires , les frais de distribution des revenus, les cotisations à l'ASPIM et à l'AMF ;

- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies de valorisation, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, comprenant notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour, ainsi que l'optimisation des frais de gestion locative du patrimoine ;

- tenue du registre, à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat.

14.2 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS

La Société de Gestion percevra une commission de souscription du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise, d'un montant de 10 % TTC maximum (au taux de TVA en vigueur), se décomposant de la manière suivante :

Portail-SCPI.fr Fortuny

- des frais de collecte (notamment préparation et réalisation des augmentations de capital, placement des parts de la SCPI et rémunération des distributeurs, etc…) de 7 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C 1° f) du Code Général des Impôts) ;

- des frais de recherche des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics etc… y afférents, de 2,5 % HT soit 3 % TTC au taux de TVA en vigueur.

La Société de Gestion se réserve le droit de ne pas prélever ou de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription. Le taux effectif de la commission de souscription sera indiqué dans les bulletins de souscription.

14.3 - COMMISSION DE CESSION DE PARTS

a. Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de cent trente-cinq (135) euros HT (soit cent soixante-deux (162) euros TTC au taux de TVA en vigueur) par type d'opération.

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura également droit à une somme forfaitaire de cent (100) euros HT (soit cent vingt (120) euros TTC au taux de TVA en vigueur), par type d'opération.

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

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

b. Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant de la transaction (prix d'exécution), soit 6 % TTC (au taux de TVA en vigueur), pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts.

A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront supportés par l'acquéreur.

14.4 - COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

a. Commission d'acquisition d'actifs immobiliers

La Société de Gestion ne percevra pas de commission d'acquisition d'actifs immobiliers.

Elle pourra percevoir à l'avenir une commission de cette nature, calculée sur le montant de l'acquisition immobilière hors droits et hors taxes, si elle y a été autorisée préalablement par l'assemblée générale des associés.

Portail-SCPI.fr Fortuny

b. Commission de cession d'actifs immobiliers

La Société de Gestion ne percevra pas de commission de cession d'actifs immobiliers pendant les cinq (5) premiers exercices.

A compter du sixième exercice, la Société de Gestion percevra une commission de 2 % HT, soit 2,40 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de cession net vendeur, cette commission étant perçue à réception des fonds par la SCPI.

Lorsque la cession d'un actif immobilier n'est pas réalisée directement mais par l'intermédiaire d'une cession des parts d'une société sous-jacente, l'assiette de la commission de cession correspondra à la valorisation (hors taxes, hors frais, hors droits) des actifs immobiliers détenus par ladite société dont les parts sont cédées, au prorata de la quote-part que détient la SCPI.

14.5 - COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX

La Société de Gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction du patrimoine immobilier, s'élevant maximum à 2% HT, soit 2,40% TTC (au taux de TVA en vigueur) du montant HT des travaux effectués sur le patrimoine immobilier de la SCPI.

14.6 - AUTRES REMUNERATIONS

Conformément à l'article 422-224 du RG AMF, toute autre rémunération de la Société de Gestion doit être approuvée par l'assemblée générale ordinaire.

La prise en charge des frais supplémentaires pourra ainsi couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

ARTICLE 15 - CONVENTIONS PARTICULIERES

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

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

ARTICLE 16 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SCPI

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

TITRE IV

CONTROLE DE LA SCPI

ARTICLE 17 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

17.1 - DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance est composé d'un nombre impair de membres, de trois (3) membres au moins et de onze (11) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois (3) exercices et sont rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé suivant leur nomination.

Par exception, et afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois (3) exercices lors de l'assemblée constitutive, deux (2) autres membres pourront être désignés au cours de l'assemblée générale statuant sur le deuxième exercice. A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF.

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

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

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du conseil de surveillance est inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, le conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine assemblée générale. La SCPI doit, dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres membres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'assemblée générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

17.2 - ORGANISATION - REUNIONS ET DELIBERATIONS

Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres :

Portail-SCPI.fr Fortuny

- un président,

- et s'il le juge nécessaire, un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres,

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

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

Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du conseil de surveillance.

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

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

En cas 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'intérêt de la SCPI l'exige, sur la convocation, soit du président, ou de deux (2) de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie ou d'un courriel. Ils peuvent également donner, même sous cette forme, des mandats à un autre membre pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux (2) collègues ; chaque mandat ne peut servir pour plus de deux (2) séances.

Pour que les délibérations du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction ; en outre, la présence effective de deux (2) membres au minimum est nécessaire. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

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

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

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux (2) membres du conseil, ou encore par la Société de Gestion.

Portail-SCPI.fr Fortuny

17.3 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance a pour mission :

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

De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RG AMF, le conseil de surveillance :

- émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés ;
- s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale, devant pourvoir à son remplacement.

17.4 - RESPONSABILITE

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

17.5 - REMUNERATION

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

ARTICLE 18 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un commissaire aux comptes. Elle pourra, sur proposition de la Société de Gestion, nommer un commissaire aux comptes suppléant.

Le commissaire aux comptes est, notamment, chargé de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits, et du bilan de la SCPI.

A cet effet, il pourra à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'il estimera nécessaires.

Il fait rapport à l'assemblée générale des associés.

Son mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à sa nomination.

ARTICLE 19 - DEPOSITAIRE

La Société de Gestion désigne un dépositaire unique soit désigné pour la SCPI, en application des dispositions de l'article L. 214-24-4 et suivants du Code monétaire et financier. A cet effet, l'assemblée générale ratifie la nomination du dépositaire proposé par la Société de Gestion.

Portail-SCPI.fr Fortuny

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le RG AMF, et les positions adoptées par l'AMF.

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

Ses honoraires sont pris en charge par la SCPI.

ARTICLE 20 - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice, ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice lorsqu'une augmentation de capital est en cours, sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. Toutefois, lorsqu'une augmentation de capital est en cours, l'expertise a lieu tous les trois (3) ans et est actualisée à chaque semestre de l'exercice, pendant la durée de cette augmentation de capital.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI. Il apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI et par les sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis de l'article L. 214-115, I° du Code monétaire et financier. Cette valeur vénale est actualisée par l'expert chaque année, ou à chaque semestre de l'exercice lorsqu'une augmentation de capital est en cours, pendant la durée de cette augmentation de capital.

Conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, l'expert est nommé par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF pour six (6) ans.

Portail-SCPI.fr Fortuny

TITRE V

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 21 - ASSEMBLEES GENERALES

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

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

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

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

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires en cas de modification des statuts ou pour toutes les autres hypothèses pour lesquelles la réglementation applicable aux SCPI ou par les présents statuts exigent une décision d'assemblée générale extraordinaire. Les assemblées sont qualifiées d'ordinaires dans les autres cas.

21.1 - CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR

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

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

L'avis et la lettre de convocation ou le courrier électronique de convocation mentionnent toutes les dispositions indiquées à l'article R. 214-138 I du Code monétaire et financier.

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

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

Un ou plusieurs associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées par l'article L. 214-138 II du Code monétaire et financier.

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

21.2 - DELAI DE CONVOCATION

Le délai entre (i) la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur et (ii) la date de l'assemblée, est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

21.3 - DROIT DE COMMUNICATION LIE AUX ASSEMBLEES

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, à compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze (15) jours qui précède la date de la réunion, les documents et renseignements suivants sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la SCPI et sur le site internet de la Société de Gestion :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du conseil de surveillance ;
- le ou les rapports du commissaire aux comptes ; et
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

S'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sont mis à disposition des associés dans les mêmes conditions.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième (5ème) jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de Gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités. La Société de Gestion procède à cet envoi avant la réunion et à ses frais. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique.

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

- les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années ;
- les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

21.4 - TENUE DES ASSEMBLEES - VOTE PAR CORRESPONDANCE

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

Ainsi qu'il est prévu à l'Article 8.3 des statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Portail-SCPI.fr Fortuny

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

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

Tout associé peut voter par correspondance via le formulaire de vote par correspondance communiqué par la Société de Gestion. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion peut, à son entière discrétion, proposer aux associés de participer et de voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification. L'assemblée générale pourra également, à la discrétion de la Société de Gestion, se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés. Dans ces deux hypothèses, les associés participent et votent à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un espace exclusivement consacré à cette fin sur le site internet de la Société de Gestion, auquel les associés ne peuvent accéder qu'après s'être identifiés au moyen d'un code fourni préalablement à la séance.

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

Le bureau de l'assemblée est formé du président et de ses 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. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint. Toutefois, lorsque l'assemblée générale se tient exclusivement par un moyen de télécommunication, l'émargement de la feuille de présence par les associés n'est pas requis.

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

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

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

21.5 - TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-137 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la SCPI au plus tard

Portail-SCPI.fr Fortuny

vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois demander à tout moment à la SCPI par lettre recommandée avec avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale.

ARTICLE 22 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

22.1 - POUVOIRS

L'assemblée générale ordinaire :

- entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du commissaire aux comptes ;
- statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices ;
- ratifie la nomination du dépositaire proposé par la Société de Gestion ;
- nomme le commissaire aux comptes ;
- nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale ;
- révoque la Société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle société de gestion ;
- décide de la réévaluation de l'actif de la SCPI sur rapport spécial du commissaire aux comptes ;
- fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;
- approuve les conventions intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière ;
- décide de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts, en fixe les limites et critères d'utilisation, et délègue à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles ;
- en cas de vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier locatif de la SCPI, et lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, décide de l'affectation du produit de la vente à (i) la mise en distribution totale ou partielle avec, le cas échéant, amortissement du nominal des parts et/ou (ii) la dotation du fonds de remboursement ;
- donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants ;
- délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire ;
- délibère sur toute autre décision qui nécessite une décision d'assemblée générale ordinaire conformément à la réglementation applicable aux SCPI ou aux présents statuts.

22.2 - QUORUM ET MAJORITE

Portail-SCPI.fr Fortuny

L’assemblée générale ordinaire peut se tenir sans qu’aucun quorum ne soit requis.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, y compris des associés ayant voté par correspondance et des associés participant à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication.

ARTICLE 23 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

23.1 - POUVOIRS

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la SCPI.

Elle peut décider notamment la transformation de la SCPI en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale, approuve la fusion de la SCPI avec une autre SCPI ou un OPCI, approuve les apports en nature et la constitution d'avantages particuliers, ainsi que toute autre décision qui nécessite une décision d'assemblée générale extraordinaire conformément à la réglementation applicable aux SCPI ou aux présents statuts.

23.2 - QUORUM ET MAJORITE

L'assemblée générale extraordinaire peut se tenir sans qu'aucun quorum ne soit requis.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, y compris des associés ayant voté par correspondance et des associés participant à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication.

ARTICLE 24 - CONSULTATION ECRITE VALANT ASSEMBLEE GENERALE

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

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

Les associés ont un délai de quinze (15) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

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

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

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

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

ARTICLE 25 - COMMUNICATIONS

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

- les bilans,
- les comptes de résultat,
- les annexes,
- les inventaires,
- les rapports soumis aux assemblées,
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, et
- les rémunérations globales de la Société de Gestion, ainsi que du conseil de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

TITRE VI

AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 26 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre. Exceptionnellement, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la SCPI au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2024.

ARTICLE 27 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Un inventaire arrêté au 31 décembre de chaque année est établi par la Société de Gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe.

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés civiles faisant offre au public.

En outre la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilancielles et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif. Elle arrête les valeurs de réalisation et de reconstitution à la clôture de chaque exercice, ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice lorsqu'une augmentation de capital est en cours, qui sont publiées dans les bulletins d'information de la SCPI.

Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.

Par ailleurs, pourront être imputés sur la prime d'émission : les frais de constitution et d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais et honoraires et émoluments de notaire.

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.

ARTICLE 28 - REPARTITION DES RESULTATS

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

Le bénéfice distribuable est constitué du résultat tel que défini ci-dessus diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale décide de mettre en réserves, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées en tenant compte de la date à compter de laquelle elles ouvrent droit à dividende.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés dans les conditions prévues aux présents statuts.

Portail-SCPI.fr Fortuny

TITRE VII

DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 29 - DISSOLUTION ET LIQUIDATION

Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la SCPI, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire pour décider si la SCPI doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal Judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale ainsi réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la SCPI comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, et conformément aux dispositions de l'article L. 214-92-1 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la SCPI, sous le contrôle du dépositaire. Dans cette hypothèse, il pourra lui être adjoint, si l'assemblée le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout associé, parmi les sociétés de gestion de portefeuille agréées. Lorsque la société de gestion n'est pas en mesure d'exercer les fonctions de liquidateur, celles-ci peuvent être assumées par un liquidateur désigné par l'Autorité des marchés financiers. A défaut d'une telle désignation, le liquidateur peut être désigné en justice à la demande de toute personne intéressée qui doit alors informer dans les meilleurs délais l'Autorité des marchés financiers de sa démarche.

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

Le liquidateur prend en charge l'ensemble des opérations de liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la SCPI, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la SCPI dissoute. Ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

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

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

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

TITRE VIII

CONTESTATIONS ET ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

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

ARTICLE 31 - ELECTION DE DOMICILE

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

* * *

Portail-SCPI.fr Fortuny