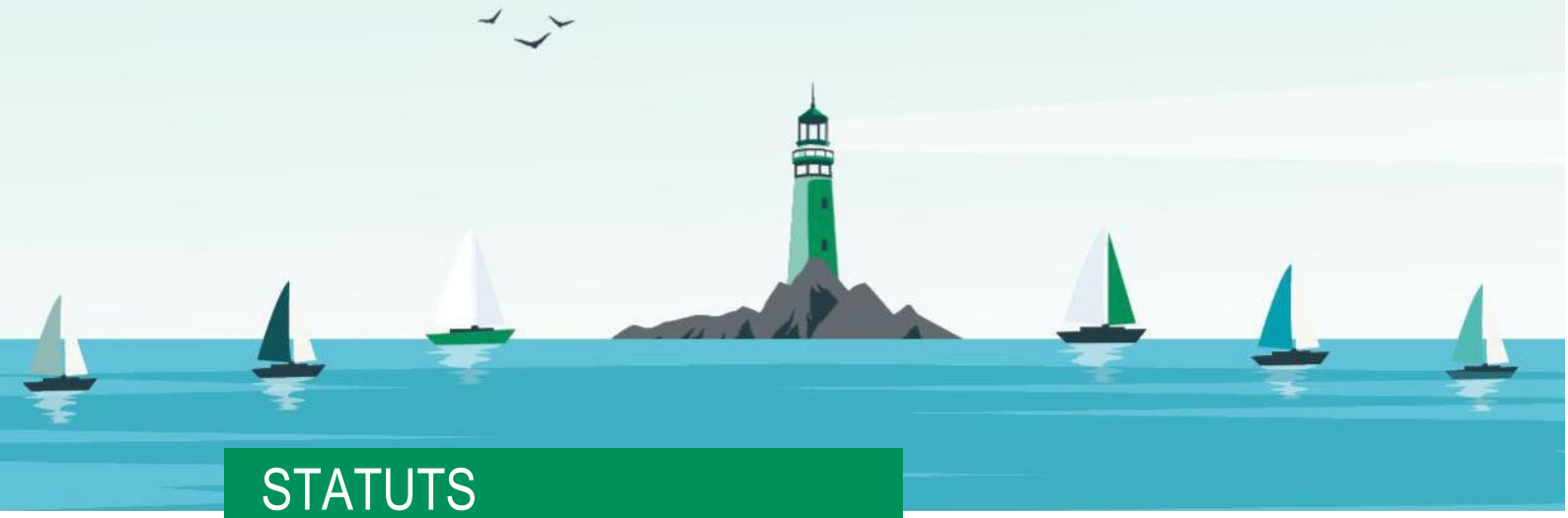
IMARÉA PIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER A CAPITAL VARIABLE

Immatriculée sous le n° 938 165 834 R.C.S. NANTERRE
Siège social : 50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt



STATUTS
MIS À JOUR LE 9 JUIN 2026

BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

L'investisseur durable d'un monde qui change

Portail-SCPI.fr

Fortuny

TITRE I – FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

Article 1 – FORME

La société civile, objet des présentes, est une société civile de placement immobilier à capital variable régie par les dispositions des articles 1832 et suivants, 1845 et suivants du Code civil, les article L. 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 214- 114 et suivants, L. 231-8 et suivants, R. 214-130 et suivants et R. 214-155 et suivants du Code monétaire et financier, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article 2 – OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ainsi que l'acquisition de droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction).
Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.
Elle peut procéder à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services par exemple) et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.
Elle peut, en outre, céder des éléments de son 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.
A titre accessoire, elle 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.
L'actif de la société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier.

Article 3 – DENOMINATION

La Société a pour dénomination IMAREA PIERRE.

Article 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est au, 50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt. Il pourra être transféré en tout autre endroit de France par décision de la Société de Gestion.

Article 5 – DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans, 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.

TITRE II - CAPITAL SOCIAL, PARTS

Article 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est divisé en parts sociales nominatives de dix euros (10 €) de valeur nominale. Elles sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports.
Le capital d'origine a été fixé à sept cent soixante mille euros (760 000 €), réparti de la façon suivante :

Associés fondateurs	Nombre de parts	Valeur Nominale par part	Capital social initial
BNP Paribas Real Estate SAS	75 994	10,00 €	759 940,00 €
Christian Bouthié	1	10,00 €	10,00 €
Jean-Luc Bronsart	1	10,00 €	10,00 €
Bertrand de Saint-Exupery de Castillon	1	10,00 €	10,00 €
Olivier Giorgetta	1	10,00 €	10,00 €
Joachim Savigny	1	10,00 €	10,00 €
Sandrine Genet	1	10,00 €	10,00 €
Total	**76 000**		**760 000,00 €**

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €).
Ce montant pourra être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.
Des catégories de parts pourront être créées à l'initiative de la Société de Gestion. Le cas échéant, les caractéristiques des différentes catégories de parts et leurs conditions seront précisées dans la note d'information de la SCPI.
Le capital social effectif représente la fraction du capital statutaire souscrite par les associés et dont le montant est constaté par la Société de Gestion le 31 décembre de chaque année.
Le capital social effectif est variable :

- Il peut augmenter par suite de versements effectués par des associés anciens ou nouveaux, sous réserve de l'agrément de la Société de Gestion prévu à l'article 7. Toutefois, la Société ne pourra pas créer de parts nouvelles si des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du règlement général de l'AMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante. Il pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de retrait seront effectuées à partir du fonds de remboursement dans la limite de la dotation effective de celui-ci et dans les conditions prévues dans la note d'information.

Afin de contribuer à la fluidité du marché des parts, l'assemblée générale ordinaire des associés pourra instituer un fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de cessions du patrimoine immobilier locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.
La Société de Gestion pourra suspendre à tout moment la variabilité du capital après (i) consultation du Conseil de surveillance et (ii) information préalable des associés, du dépositaire et de l'AMF par tout moyen approprié (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier, etc.) lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites sur une période continue de trois (3) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.
Les effets de variabilité du capital pourront être rétablis par décision de la Société de Gestion, après (i) consultation du Conseil de surveillance et (ii) information préalable des associés, du dépositaire et de l'AMF par tout moyen approprié (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier, etc.)

Article 7 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1) Augmentation du capital

Le capital social effectif pourra être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital maximum statutaire. Toute nouvelle souscription par un tiers ou un associé de la Société doit être préalablement agréée par la Société de Gestion. Cet agrément résulte soit d'une notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.
La Société de Gestion fixera la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, leur prix d'émission, après consultation du Conseil de surveillance. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin d'information. Elles figureront également sur le bulletin de souscription et dans la note d'actualisation de la note d'information.
Le prix d'émission des parts comprend, outre le nominal des parts, une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs. Les différents frais afférents à l'augmentation du capital, notamment la commission de souscription rémunérant la Société de Gestion, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles, pourront être amortis sur cette prime d'émission.
Les parts souscrites doivent être intégralement libérées lors de leur souscription.
La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir de souscription d'un nouvel associé que pour un minimum de dix parts.

2) Réduction du capital

Le capital effectif peut, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené en-deçà du plus élevé des deux seuils suivants :

- dix (10) % du capital social maximum ;
- sept cent soixante mille (760 000) euros (capital social minimum).

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.

Article 8 – RETRAIT DES ASSOCIES

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent article.

1) Modalités des retraits

Par principe, les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.
La demande de retrait comportant le nombre de parts concernées, doit être adressée à la société de gestion au moyen du formulaire prévu à cet effet, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par courrier électronique si la preuve de la réception du message peut être apportée. La demande doit être accompagnée des certificats représentatifs des parts. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la mesure où il existe des souscriptions.
Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation. Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente.
Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.
Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.
En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode "du 1er entré - 1er sorti".

2) Prix de retrait

Le prix de retrait est indiqué sur le bulletin de retrait, avant que les associés ne formulent toute demande de retrait.
Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (HT).
Le règlement de l'associé qui se retire a lieu simultanément, sous la seule réserve des délais administratifs de régularisation.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée, le cas échéant électronique, les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du règlement général de l'AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, la Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'assemblée générale des associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts. Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'assemblée générale et ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la Société prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier.

Le remboursement des parts via le fonds de remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

3) Blocage des retraits

S'il s'avérait que des demandes de retrait demeuraient non satisfaites sur une période continue de trois (3) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent, la Société de Gestion a la faculté de suspendre les retraits, et donc les effets de la variabilité du capital, après avoir consulté le Conseil de surveillance et en avoir informé les associés, le dépositaire et l'AMF par tout moyen approprié (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier, etc.) Dans cette situation, les ordres inscrits sur le registre des retraits seront annulés et les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire selon les modalités décrites dans la note d'information.
La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin d'information.

4) Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier

Si une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre 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 en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment proposer de suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire, dans le cas où la Société de Gestion n'aurait pas déjà suspendu les retraits dans les conditions prévues ci-dessus.

Article 9 – DROITS DES ASSOCIES

Les droits de chaque associé dans la Société résultent des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant ces statuts.

Des certificats de parts sociales seront établis à la demande des associés. Ces certificats ne seront pas cessibles.
Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute demande de retrait ou de cession. En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.
Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Ministériel, une autorité Consulaire, ou toute autre autorité officielle. Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

Article 10 – 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 Société a été préalablement et vainement poursuivie.
En application de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa participation dans le capital de la Société.

Article 11 – DECES - INCAPACITE

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

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

Article 12 – 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 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.
Toutefois, les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit au dernier jour du mois précédant la cession.
La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.
Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.
Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.
A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui a seul le droit de prendre part aux votes en assemblées générales et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre ; le nu-propriétaire est informé de la tenue des Assemblées Générales ; les distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code civil.

Article 13 – TRANSMISSION DES PARTES ENTRE VIFS

1) Modalités des cessions

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

La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société, sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.
La Société de Gestion pourra exiger la certification des signatures, dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.

2) Restrictions

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique. Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (« U.S Person » tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés « Securities and Exchange Commission » ou « SEC »).
La Société de Gestion peut par ailleurs surseoir à la prise en compte d'une souscription et à son inscription sur le registre des associés tant qu'elle n'a pas reçu tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une US Person, y compris au sens de la loi américaine FATCA.

Les personnes désirant souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute souscription de parts, qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons" ou une des personnes visées par les règlements européens précités. Tout porteur de parts de la SCPI doit informer immédiatement la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une "U.S. Person" ou une des personnes visées par les règlements européens précités.

En application des dispositions du règlement (UE) n° 833/2014 du 31 juillet 2014, telle que modifié notamment par le règlement (UE) 2022/328 du 25 février 2022, et du règlement (CE) n° 765/2006, tel que modifié notamment par le règlement (UE) n°2022/398 du 9 mars 2022, la souscription des parts de la SCPI est interdite à tout ressortissant russe ou biélorusse, à toute personne physique résidant en Russie ou en Biélorussie ou à toute personne morale, toute entité ou tout organisme établi en Russie ou en Biélorussie sauf aux ressortissants d'un État membre, d'un pays membre de l'Espace économique européen ou de la Suisse et aux personnes physiques titulaires d'un titre de séjour temporaire ou permanent dans un État membre, dans un pays membre de l'Espace économique européen ou en Suisse.

3) Agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des tiers ou à des associés de la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion, que la cession ait lieu à titre onéreux ou gratuit.
A l'effet d'obtenir ce consentement, 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, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, ainsi que l'évaluation en cas de cession à titre gratuit.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Les décisions ne sont pas motivées. Faute 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 est considéré comme donné.
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, par la Société en vue d'une réduction de capital.
A défaut d'accord entre les parties sur le prix de rachat des droits sociaux, la valeur de ceux-ci est déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du tribunal statuant en référé et sans recours possible.
Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

4) Inscription sur le registre des associés

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit 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 de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions. Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

Article 14 – TRANSMISSION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la Société 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 mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.
L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts 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.
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.

TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 15 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société est administrée par la Société de Gestion.
La société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE (BNP PARIBAS REIM FRANCE), société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 4 309 200 € dont le siège social est sis 50 Cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n° 300 794 278, est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.
Elle a été agréée par l'A.M.F. en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
Les fonctions de la Société de Gestion cesseront en cas de démission ou de révocation par l'assemblée générale ordinaire de la Société.
De même, en sera-t-il en cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre de la Société de Gestion.
Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion désignée par l'assemblée générale de la Société statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le Conseil de surveillance de la Société.

Article 16 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

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 Société et pour faire autoriser tous les actes relatifs à son objet.
Elle a notamment à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs, et non limitatifs :

- Elle prépare et réalise les augmentations de capital ;
- Elle recherche des associés nouveaux ;
- Elle agrée tout associé dans les conditions prévues par l'article 13 des présents statuts ;
- Elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements ;
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances, et pour tous règlements quelconques ;
- Elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes ;
- Elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres ;
- Elle donne des 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 ;
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées ;
- Elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, 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 Société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire ;
- Elle consent toutes délégations ;
- Elle perçoit, au nom de la Société, les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société ;
- Elle passe tous marchés et traités ;
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles ;
- Elle perçoit pour le compte de la Société tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;
- Elle gère les loyers de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire, et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues) ;
- Elle élit domicile partout où besoin sera ;
- Elle décide du transfert du siège social de la Société en France et fait ratifier sa décision par l'assemblée générale ordinaire suivante de la Société ;
- Elle fait acquérir par la Société tous immeubles aux prix et conditions qu'elle juge convenables. Elle en fait acquitter le prix ;
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;
- Elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations, dans les conditions qui lui semblent convenables,
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, entrant dans les pouvoirs d'administration, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant ;
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à lui faire et arrête son ordre du jour ;
- Elle convoque les assemblées générales des associés, et exécute leurs décisions ;
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs ;
- La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, convoquer les associés en assemblée générale ou les consulter par écrit pour tous les cas non prévus de réunion d'assemblée générale ;
- Elle effectue des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société, dans les limites prévues par la loi ;
- Elle nomme le dépositaire ;
- Elle nomme l'expert externe en évaluation après acceptation de la candidature de ce dernier par l'assemblée générale ordinaire.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés, dans les conditions de quorum fixées à l'article 24 ci-après :
- Contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

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

Article 17 – DELEGATION DE POUVOIRS SIGNATURE SOCIALE

La Société de Gestion peut conférer à telle 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 ses mandataires, sans que ces deniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés, dont ils ne sont pas préposés.
La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article. La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.

Article 18 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Afin d'assurer l'administration de la SCPI, la Société de Gestion prend à sa charge les frais relatifs à l'information régulière des associés, la préparation, la convocation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation, pénalisations, intérêts de retard, paiements et récupération auprès des locataires, des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier et généralement, pour toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles. Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI.

La Société règle directement les prix d'acquisition des biens, si nécessaire le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architectes, de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération des intermédiaires s'il y a lieu, les jetons de présence des membres de son Conseil de surveillance, les honoraires de ses commissaires aux comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais relatifs à l'information des associés, les frais entraînés par les réunions de conseils de surveillance et d'assemblées générales, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, tous les frais liés aux prestations de *property management* refacturés aux locataires, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

- Une commission de souscription, afin de collecter les capitaux et de réaliser les investissements, qui est fixée à 8 % hors taxes au maximum (soit 9,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2024) du prix de souscription des parts. Les frais exposés pour la prospection et la collecte des capitaux pourront éventuellement être rétrocédés ponctuellement aux distributeurs partenaires de la Société de Gestion.

- Afin de couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société (prestations de *fund management*) et la gestion des biens sociaux (prestations d'*asset management*), une commission de gestion de 8 % maximum hors taxes (soit 9,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2024) d'une part des produits locatifs hors taxes encaissés par la Société et des produits financiers nets et d'autre part des produits locatifs hors taxes encaissés par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation et de leurs produits financiers nets, au prorata de la participation de la Société dans le capital de ces sociétés, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la Société. Une partie de cette commission de gestion pourra être rétrocédée régulièrement aux distributeurs des parts de la SCPI, en contrepartie des services rendus aux souscripteurs.

- Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, directement ou indirectement, une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers arrêtée et payée dans les conditions ci-après :

  - Pour l'acquisition des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI, une commission de 1,5% HT (soit 1,8% TTC) du prix d'acquisition hors droits et frais inclus sera facturée par la Société de Gestion à la SCPI ou à ses filiales, le cas échéant.
  - Pour la cession des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI, une commission de 1,5% HT (soit 1,8% TTC) du prix net vendeur sera facturée par la Société de Gestion à la SCPI ou à ses filiales, le cas échéant.

- Pour tout programme de travaux immobilisés à l'actif de la SCPI d'un montant supérieur à 100 000 € HT, la Société de Gestion prélèvera, au titre de la rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission correspondant à 5 % HT maximum (6 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant HT desdits travaux.

En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra l'une des rémunérations suivantes :
- Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, une somme forfaitaire fixée à 180 euros TTC par cession de parts, pour frais de dossier. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés ;
- Pour toute cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission calculée sur le montant de la transaction dont les modalités précises feront l'objet d'une convention séparée entre la Société et la Société de Gestion qui sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.
- Pour toute cession résultant d'une transaction réalisée sur le marché secondaire, l'Assemblée Générale Ordinaire pourra décider de fixer une commission que percevra la Société de gestion, due par l'acquéreur et calculée sur le montant de la transaction.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 16 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.
Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

TITRE IV – CONTROLE DE LA SOCIETE

Article 19 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1) Nomination

Il est institué un Conseil de surveillance chargé d'assister la Société de Gestion.
Ce Conseil est composé de trois à douze associés nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société.
Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois exercices.
Tout membre du Conseil de surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.
Si par suite de vacance, décès ou démission, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à trois, le Conseil de surveillance devra obligatoirement coopter un ou plusieurs membres permettant de revenir au minimum de 3 membres, la cooptation devant être ratifiée par la plus prochaine assemblée générale.
Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de surveillance.
Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, est nommé pour trois ans.
Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du Conseil de surveillance, la Société de Gestion proposera aux associés de voter sur la résolution unique concernant la nomination des membres du Conseil de surveillance. Ces candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.
Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir ; en cas d'égalité sur le dernier poste à pourvoir, le candidat détenant le plus grand nombre de parts l'emporte, et en cas d'égalité de nombre de parts détenues, le candidat le plus âgé l'emporte.

2) Organisation - Réunion – Délibération

Le Conseil nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président.
Le Président est nommé par le Conseil de surveillance à la majorité absolue des membres présents et représentés. Si la majorité absolue n'est pas atteinte, il est élu au second tour à la majorité des présents et représentés. En cas d'égalité, sera élu le candidat détenant le plus grand nombre de parts, ou le plus âgé en cas d'égalité de parts. La même règle est applicable pour la nomination d'un éventuel Vice-Président.

En cas d'absence du Président, le Vice-Président préside la réunion. En cas d'absence également du Vice-Président, le Conseil désignera à

Portail-SCPI.fr Fortuny

la séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.
Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation, soit du Président ou de deux 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.
Le règlement intérieur du Conseil peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.
Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou par courrier électronique, ou donner, sous cette forme, mandat à un autre membre du Conseil pour les représenter aux délibérations du Conseil de surveillance ; un même membre du Conseil ne peut représenter plus de deux de ses collègues.
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.
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 et 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 signés par le Président de séance et un autre membre du Conseil.
Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion.
Dans le cadre des dispositions législatives et des règlements applicables, ainsi que des dispositions statutaires, le Conseil de surveillance peut se doter d'un règlement intérieur dont l'objet est de préciser et compléter les règles applicables à ses membres et à son fonctionnement.

3) Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de surveillance a pour mission :

- D'assister la Société de Gestion ;
- De présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- De donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

Il 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.

4) 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.
Les membres du Conseil de surveillance sont tenus à un devoir de confidentialité des informations qui leur seraient transmises dans le cadre de leur mission et qui pourraient, notamment, avoir une incidence sur la valeur des parts, ou sur le marché secondaire de la SCPI ou sur l'activité d'achat ou de vente des immeubles par la SCPI.

5) Rémunération

Les éventuelles rémunérations versées aux membres du Conseil de surveillance sont fixées par l'assemblée générale des associés, à charge pour le Conseil de les répartir entre ses membres. Indépendamment des rémunérations qui peuvent être alloués par l'assemblée au Conseil de surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion des réunions du Conseil de surveillance ; les frais de déplacement engagés par le membre du Conseil de surveillance chargé de le représenter à l'assemblée pour la lecture du rapport sont également remboursés sur justificatifs.

Article 20 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes.
Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les associés.
A cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.
Ils font rapport à l'assemblée générale des associés (rapport général et rapport spécial sur les conventions particulières). Ils sont toujours rééligibles.
Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Article 21 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation nommé pour cinq ans par la Société de Gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

Article 22 – DEPOSITAIRE

Le Dépositaire est désigné par la Société de Gestion.
Le Dépositaire assure les missions qui lui sont confiées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ainsi que par les stipulations de la note d'information de la SCPI.

TITRE V - ASSEMBLEES GENERALES

Article 23 - 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 premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. L'assemblée se réunit au siège de la Société ou en tout autre lieu en France comme indiqué dans la convocation.
Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées par :

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

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts, à des apports en nature, à l'approbation d'accords particuliers, ou à un changement substantiel de la politique d'investissement, et, d'ordinaires lorsque leurs décisions se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.
Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement le conjoint ou un autre associé.
Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.
Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part de capital social.
L'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.
Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs. Il 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. 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.
Un ou plusieurs associés représentant la fraction du capital fixée par l'article R. 214-138 du Code monétaire et financier pourront demander l'inscription à l'ordre du jour des assemblées de projets de résolutions dans les conditions fixées audit texte.
Tout associé peut, si la Société de Gestion le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter à une Assemblée par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées règlementairement. L'Assemblée Générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions fixées réglementairement dès lors que l'avis de convocation le prévoit.
Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires.
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 émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.
Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier.
Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143, R. 214-144, R. 214-153 et au dernier alinéa de l'article R. 214-160 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.
La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.
Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés.
Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.
Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte tenu des formulaires de vote reçus par la Société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Article 24 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes.
Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle nomme et révoque la Société de Gestion.
Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance et fixe leur éventuelle rémunération.
Elle accepte la candidature de l'expert externe en évaluation nommé par la Société de Gestion.
Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires 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.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés 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.
Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un dixième du capital social.
Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Article 25 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.
Elle peut décider, notamment, la transformation de la Société en société de toute autre forme, autorisée par la loi à faire offre au public.
Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins le dixième du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité.
Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Article 26 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

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 les textes des résolutions qu'il propose, et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.
Les associés ont un délai de vingt 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 personne désignée par elle 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.
Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales sur première convocation.

Article 27 - COMMUNICATIONS

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

Avec la convocation à l'assemblée générale, tout associé reçoit une brochure comprenant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et notamment, les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, le compte de résultat et l'annexe.
Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, peut à tout moment prendre connaissance au siège social, par lui-même ou par mandataire, des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- Comptes de résultat ;
- Bilans et annexes ;
- Inventaires ;
- Rapports soumis aux assemblées ;
- Feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées ;
- Rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

TITRE VI - INVENTAIRE, AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Article 28 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre. Par exception, le 1er exercice commencera à la date de constitution de la Société pour se terminer le 31 décembre 2025.

Article 29 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public.
Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscriptions, des frais de recherche des actifs immobiliers, des frais d'acquisition de ces derniers.
De même, il pourra être prélevé un montant sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part souscrite, afin de doter le report à nouveau permettant ainsi le maintien de son niveau unitaire existant.

Un arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la Société de Gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.
La Société de Gestion établit en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'elle gère. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.
Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

Article 30 - REPARTITION DES RESULTATS

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majorée des reprises de provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.
Ce bénéfice, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.
L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.
En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.
Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de cent vingt jours à compter de la date de l'assemblée, compte tenu des acomptes versés trimestriellement. la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.
Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

TITRE VII - DISSOLUTION, LIQUIDATION

Article 31

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, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 25 ci-dessus, pour décider si la Société 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 de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire en justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.
Si l'assemblée générale réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, auquel il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.
Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.
Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.
Le ou les 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 Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions ou 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 société ou à toute autre personne, de l'ensemble des biens, droits et obligation de la Société dissoute.
En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit et régler et acquérir 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.

Article 32

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.
En conséquence, aucune partie de l'actif ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés, pris individuellement.

TITRE VIII – CONTESTATIONS

Article 33

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

TITRE IX – ACTES PASSES POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION ET MANDAT

Article 34

Les associés fondateurs déclarent avoir pris connaissance des actes suivants passés pour le compte de la Société lors de sa formation et des engagements qui en résultent :

a) ouverture d'un compte bancaire au nom de la Société auprès de la Banque CAPI et réalisation des opérations nécessaires au fonctionnement de ce compte ;
b) conclusion d'une convention de domiciliation de la Société dans les locaux de BNP PARIBAS REAL ESTATE.

La signature des statuts emportera l'adoption par la Société de ces obligations qui seront réputées avoir été souscrites dès l'origine lorsque l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés aura été effectuée.

En outre, les associés fondateurs donnent par les présentes mandat à la Société de Gestion à l'effet de faire tout ce qui est nécessaire aux fins de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise des actes et engagements qui en résulteront pour la Société.