SCPI PPG PREMEUROPE
STATUTS

Certifiés conformes en date du
16 septembre 2026
Le Président
M. Joël VACHER

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 31-35 rue Froidevaux – 75014 Paris, France
RCS Paris N° 107 252 454

(Ci-après la « Société » ou la « SCPI »)

FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE **3**
ARTICLE 1 – FORME 3
ARTICLE 2 – OBJET 3
ARTICLE 3 – DENOMINATION 4
ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL 4
ARTICLE 5 – DUREE 4
CAPITAL SOCIAL - PARTS **4**
ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL INITIAL 4
ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL MAXIMUM 6
ARTICLE 8 – DÉCIMALISATION DES PARTS 6
ARTICLE 9 – VARIABILITE DU CAPITAL – RETRAIT 6
ARTICLE 10 – LIBÉRATION DES PARTS 11
ARTICLE 11 – REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES 11
ARTICLE 12 – RESPONSABILITÉ 12
ARTICLE 13 – DÉCÈS – INCAPACITÉ 12
ARTICLE 14 – DROITS DES PARTS 13
ARTICLE 15 – TRANSMISSION DES PARTS – NANTISSEMENT 13
ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ **15**
ARTICLE 16 – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 15
ARTICLE 17 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 16
ARTICLE 18 – DÉLÉGATION DE POUVOIRS 18
ARTICLE 19 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 18
ARTICLE 20 – CONVENTIONS 20
CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ **20**
ARTICLE 21 – CONSEIL DE SURVEILLANCE 20
ARTICLE 22 – COMMISSAIRES AUX COMPTES 23
ARTICLE 23 – AUTRES PRESTATAIRES 24
ASSEMBLÉES GÉNÉRALES **25**
ARTICLE 24 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES 25
ARTICLE 25 – CONSULTATION ÉCRITE 28
ARTICLE 26 – PROCÈS-VERBAUX 28
DISPOSITIONS COMPTABLES **29**
ARTICLE 27 – EXERCICE SOCIAL 29
ARTICLE 28 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX 29
ARTICLE 29 – VALEUR DE LA SOCIÉTÉ 29
ARTICLE 30 – RÉPARTITION DES RÉSULTATS 29
DISSOLUTION – LIQUIDATION **30**
ARTICLE 31 – DISSOLUTION – LIQUIDATION 30
ARTICLE 32 – PARTAGE 31
ARTICLE 33 – CONTESTATIONS ET ÉLECTION DE DOMICILE 31

J.V.

TITRE I
FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE

ARTICLE 1 – FORME

La Société est un fonds d'investissement alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier (ci-après le « CMF ») (Livre II – Titre I – Chapitre IV), constitué sous la forme d'une société civile de placement immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de Commerce et les articles L.214-24 et suivants, L.214-86 et suivants du CMF fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public de leurs parts sociales, les articles L.214-98, D.214-32 et suivants et R.214-130 et suivants du CMF, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après le « RG AMF ») et par tous les textes subséquents et les présents statuts (ci-après les « Statuts »).

ARTICLE 2 – OBJET

La Société, est une SCPI de rendement, dans le respect des dispositions réglementaires, qui a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs, de locataires, et de localisation géographique, afin d'optimiser son potentiel de rendement sur la durée de placement recommandée. Cette diversification constitue un objectif qui n'est pas garanti par la société de gestion et il existe un risque qu'il ne soit pas atteint.

La stratégie d'investissement de la SCPI vise notamment à construire un portefeuille immobilier diversifié :

- Dans les pays de la zone Euro, au Royaume-Uni, en France métropolitaine et dans les DOM TOM,
- directement ou indirectement, dans des actifs immobiliers neufs, en VEFA (vente en état futur d'achèvement) ou anciens,
- à usage tertiaire (commerces, logistiques, messageries, bureaux, hôtels, santé, éducation, petite enfance, etc).

Par ailleurs, la SCPI pourra recourir aux actifs financiers suivants :

- des parts/actions de SCPI, d'OPCI ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme (dans la limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier);
- des contrats financiers de couverture de taux (swap, option, cap/floor, etc.).

La SCPI pourra acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles déjà détenus où procéder à des rénovations / améliorations / mises aux normes environnementales de ces immeubles.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le CMF et le RG AMF, la Société 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, des instruments de trésorerie et des liquidités, (v) détenir des contrats financiers de couverture de taux,
(vi) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social et (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du CMF.

Tout en respectant sa politique d'investissement, l'allocation de la SCPI sera ainsi susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement, des évolutions des marchés et des cycles économiques des pays dans lesquels la SCPI envisage d'investir.

Pour ce qui concerne les investissements qui seront réalisés par la SCPI à l'étranger (en Zone Euro et UK), la Société de Gestion s'appuiera, pour les besoins de l'exécution de cette opération sur des prestataires locaux qu'elle sélectionnera, conformément à la réglementation, selon leur compétence spécifique, leur réputation et la qualité des prestations proposées rapportée à leur coût. De telles prestations s'effectueront dans le cadre de contrats d'assistance propres à chaque opération.

ARTICLE 3 – DENOMINATION

La Société a pour dénomination PPG PREMEUROPE

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile de Placement Immobilier à capital variable » ou « SCPI à capital variable ».

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 31/35 rue Froidevaux – 75014 Paris, France
Il pourra être transféré en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les Statuts en conséquence.

ARTICLE 5 – DUREE

La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années, qui ont commencé à courir 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 Statuts.

TITRE II
CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social initial, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à la somme de quatre millions quatre cent quatre-vingt-dix-huit mille neuf cent cinquante euros (4.498.950€).

Il est divisé en vingt-neuf mille neuf cent quatre-vingt-treize (29.993) parts d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) chacune, augmentée d'une prime d'émission de trente-deux euros (32€) par part, soit un montant de cent quatre-vingt-deux euros (182 €) au total pour les vingt-neuf mille neuf cent quatre-vingt-treize parts (29.993) parts composant le capital social.

Les Fondateurs ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux (tant pour le nominal que pour la prime d'émission y afférent) ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Banque Palatine.

Ces parts des associés Fondateurs sont stipulées inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de L'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« AMF »), en application de l'article L. 214-86 du CMF.

Le capital social est réparti entre les Fondateurs de la façon suivante :

Nom - prénom / Société	Nombre de parts souscrites	Capital social (hors prime d'émission)	Capital (prime d'émission incluse)	% de détention
GROUPE PREMIUM	8 241	1 236 150 €	1 499 862 €	27,48%
Monsieur Olivier FAROUZ	2 747	412 050 €	499 954 €	9,16%
SC FINANCIERE CHATEL	1 650	247 500 €	300 300 €	5,50%
Monsieur Didier KAROUBI	1 104	165 600 €	200 928 €	3,68%
Holding EBCO	1 100	165 000 €	200 200 €	3,67%
LE CEDRE INVEST	1 100	165 000 €	200 200 €	3,67%
BONUS PATER FAMILIAS INVEST	1 099	164 850 €	200 018 €	3,66%
PREVOYANCE FER	1 000	150 000 €	182 000 €	3,33%
SC MJ	824	123 600 €	149 968 €	2,75%
SC PLJ	824	123 600 €	149 968 €	2,75%
Monsieur Rémi JAKOTS	670	100 500 €	121 940 €	2,23%
HOLDING GOSSELET	550	82 500 €	100 100 €	1,83%
PIERRE 1ER GESTION	550	82 500 €	100 100 €	1,83%
SAS EGG PATRIMOINE	550	82 500 €	100 100 €	1,83%
Monsieur Nicolas BRUXER	550	82 500 €	100 100 €	1,83%
Monsieur Jacques BRUXER	550	82 500 €	100 100 €	1,83%
Monsieur Eric DUMOND	450	67 500 €	81 900 €	1,50%
Monsieur Jérôme HUREL	330	49 500 €	60 060 €	1,10%
Monsieur Arnaud LIVAIN	276	41 400 €	50 232 €	0,92%
SCI FJ	275	41 250 €	50 050 €	0,92%
PGWS	275	41 250 €	50 050 €	0,92%
AGH	275	41 250 €	50 050 €	0,92%
PAULIMMO	275	41 250 €	50 050 €	0,92%
VALINOR CAPITAL	275	41 250 €	50 050 €	0,92%
Monsieur Christopher JACOB	275	41 250 €	50 050 €	0,92%
Monsieur Dimitri BARCELONA	275	41 250 €	50 050 €	0,92%
Madame Virginie DA ROCHA	275	41 250 €	50 050 €	0,92%
BFR CONSEILS	275	41 250 €	50 050 €	0,92%
Monsieur Jean-François GARIN	220	33 000 €	40 040 €	0,73%
SARL 2R CONSEIL	193	28 950 €	35 126 €	0,64%
Monsieur Morgan PAPADATOS	180	27 000 €	32 760 €	0,60%
LBF INVESTISSEMENTS ET CONSEILS	165	24 750 €	30 030 €	0,55%
DVH OPTIS GESTION	165	24 750 €	30 030 €	0,55%
OPTI MAG	165	24 750 €	30 030 €	0,55%
Monsieur Marc COPLO	165	24 750 €	30 030 €	0,55%
HDH HUGONENC	150	22 500 €	27 300 €	0,50%
Monsieur Tanguy HERVOUET	150	22 500 €	27 300 €	0,50%
Monsieur Benoit DUBUST	140	21 000 €	25 480 €	0,47%
Monsieur Aymeric KRIEGEL	140	21 000 €	25 480 €	0,47%
Madame Gwendoline PERROT	140	21 000 €	25 480 €	0,47%
HAENGGI ET ASSOCIES	138	20 700 €	25 116 €	0,46%
EICOUPAT	138	20 700 €	25 116 €	0,46%
VIFAU	138	20 700 €	25 116 €	0,46%
SC NAHAI	138	20 700 €	25 116 €	0,46%
VALMY	138	20 700 €	25 116 €	0,46%
GLOBE PATRIMOINE	138	20 700 €	25 116 €	0,46%
M. et Mme Lucie TAUFOUR / Matthieu TAUFOUR	138	20 700 €	25 116 €	0,46%
Madame Laurence HOURY	138	20 700 €	25 116 €	0,46%
Monsieur Alexandre CHAUDHRY	138	20 700 €	25 116 €	0,46%
Monsieur Marc WAGNER	138	20 700 €	25 116 €	0,46%
TOTAL	**29 993**	**4 498 950 €**	**5 458 726 €**	**100%**

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL MAXIMUM

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il a été fixé à dix millions d'euros (10.000.000 €).

Conformément à l'article L.214-116 du CMF, le capital maximum statutaire doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au minimum, soit un million cinq cent mille euros (1.500.000€) prime d'émission exclue, dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

Conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés par décision de l'Assemblée Générale constitutive en date du 22 juin 2026, le Gérant a décidé, par acte en date du 16 septembre 2026 de fixer le capital social maximum de la Société à la somme de cent millions d'euros (100.000.000 €).

Par ailleurs, ce montant pourra être réduit ou augmenté par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

ARTICLE 8 – DÉCIMALISATION DES PARTS

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes, dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des Statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres stipulations des Statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

ARTICLE 9 – VARIABILITE DU CAPITAL – RETRAIT

9.1. Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année. Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits.

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 RGAMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du CMF n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené au cours d'un même exercice, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 10% du capital social maximum statutaire ;
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente ; et
- 760 000 euros, capital social minimum statutaire d'une SCPI.

En l'absence de fonds de remboursement, le montant du capital social ne pourra diminuer du fait d'une demande de retraits, que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante.

Pour faire face aux demandes de retrait, la Société pourra décider, lorsqu'elle le jugera nécessaire, de constituer et doter un fonds de remboursement par décision de l'Assemblée Générale.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée Générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

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

9.2. Retrait

9.2.1. Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article. Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois et ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique à l'attention de la Société de Gestion. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions. Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) 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.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente (et donc l'ouverture d'un marché secondaire), constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire(s) Aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale.

9.2.2. Prix de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait est plafonnée au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions, et sous réserve de la création et de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10%, sauf autorisation de l'AMF.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par courrier électronique ou lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (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. Cette information est contenue dans la lettre de notification.
Si les demandes de retrait ne sont pas compensées par des demandes de souscription : blocage des retraits

9.2.3. Commission de retrait

En cas de retrait de parts détenues, la Société de Gestion ne prélèvera pas de commission de retrait.

9.3. Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté, sous sa responsabilité, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier, courriel), pour mettre en place, en substitution, le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente,

La prise de cette décision entraîne :
- la suspension des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du CMF, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société.

9.4. Outils de gestion de la liquidité

Dans le cadre de la gestion de la liquidité de la SCPI et conformément aux dispositions issues de la directive UE 2024/927 dite « *AIFM 2* », telle que modifiée, la Société de Gestion peut mettre en œuvre des outils de gestion de la liquidité visant à préserver l'intérêt des associés et l'égalité de traitement entre eux.

À ce titre, la Société de Gestion a décidé d'inclure, parmi les outils susceptibles d'être activés, un mécanisme de plafonnement des demandes de retrait (« *gate* ») ainsi qu'un mécanisme « *antidilution levies* » (ci-après désignés « *ADL* ») dans les conditions suivantes :

- Plafonnement des demandes de retrait de parts :

En cas de survenance de circonstances exceptionnelles et dans la mesure où l'intérêt du public le commande, la Société de Gestion peut décider de suspendre le retrait des parts de la SCPI au-delà d'un certain seuil (les « *gates* »).

Ce seuil a été fixé par la Société de Gestion à 20 % et se justifie au regard de la périodicité de calcul de la valeur liquidative de la SCPI.

Pour rappel, le seuil de déclenchement des gates correspond au rapport entre :
- la différence constatée, à une même date de centralisation, entre le nombre de parts de la SCPI dont le retrait est demandé ou le montant total de ces retraits, et le nombre de parts ou actions de la SCPI dont la souscription est demandée ou le montant total de ces souscriptions ; et

- l'actif net ou le nombre total de parts de la SCPI

Ce seuil est déterminé au regard de la dernière valeur liquidative publiée ou de la dernière valeur estimative calculée par la Société de Gestion ou du nombre de parts ou d'actions en circulation constaté à sa date d'établissement.

Dans le cas où la Société de Gestion a décidé de mettre en œuvre la suspension des retraits, les demandes de retrait des parts de la SCPI pourront ne pas être exécutées par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de retrait qui excède 20 % du nombre total de parts.

La fraction de l'ordre ou des ordres de retrait non encore exécutée est déterminée immédiatement à l'issue de la date de publication de la valeur liquidative. Elle sera traitée dans un délai maximum de trois mois.

L'associé ayant demandé le retrait de ses parts, et dont le retrait est suspendu conformément aux présentes sera informé par la Société de Gestion par communication électronique de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution du présent mécanisme.

Un seuil différent peut être décidé par la Société de Gestion s'il est justifié au regard de la périodicité de calcul de la valeur liquidative, de la stratégie de l'organisme de placement collectif et des actifs sous-jacents.

- Anti-dilution levies :

La Société peut percevoir, dans le cadre de toute souscription, retrait ou remboursement de parts, des droits d'entrée et/ou de sortie ajustables acquis au fonds (les « *ADL* »).

Les ADL permettent d'ajuster les droits d'entrée à la hausse ou les droits de sortie à la baisse en fonction de la variation nette du passif du fonds :

- si la variation nette du passif est positive, les droits d'entrée peuvent être majorés et les droits de sortie réduits ;

- si la variation nette du passif est négative, les droits d'entrée peuvent être réduits et les droits de sortie majorés.

Ce mécanisme vise à réduire, pour les porteurs présents dans le fonds, le coût lié au réaménagement de portefeuille induit par les mouvements de passif.

Les modalités de calcul, d'assiette et de perception des ADL sont fixées par la Société de Gestion et pourront être ajustées en fonction de l'importance des souscriptions, retraits ou remboursements, ainsi que des conditions de marché, sous réserve du respect du principe d'égalité entre les porteurs de parts ou actionnaires.

9.4. Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les Associés, dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés.

Préalablement au rétablissement de la variabilité du capital, la Société de Gestion devra informer l'Autorité des Marchés Financiers, les souscripteurs et les associés ainsi que le dépositaire par tous moyens appropriés et en se conformant aux prescriptions légales et réglementaires en la matière. Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,

- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,

- l'inscription des demandes de retrait de parts sur le registre des retraits,

- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

9.5. Augmentation du capital

9.5.1. Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

9.5.2. Minimum de souscription

Le minimum de souscription de parts est fixé à vingt-cinq (25) parts pour tout nouvel associé.

Le minimum de souscription pour les souscriptions ultérieures des associés est d'une (1) part.

9.5.3. Prix de souscription

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF dans des conditions fixées par arrêté du ministre de l'Économie.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

9.5.4. 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, la pleine propriété ou la nue-propriété des parts de la Société ne peut être cédée à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

De même, en cas de suspension de la variabilité du capital et de mise en place d'un marché secondaire, la remise d'un mandat d'achat par le donneur d'ordre accompagné du versement du montant total de l'ordre auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

9.5.4.1 Agrément du cessionnaire

L'agrément résulte (i) soit de la contre-signature du bulletin de souscription par la Société de Gestion (ii) soit du défaut de réponse par la Société dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, et si celui-ci respecte les conditions des présents Statuts, 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.

En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

9.5.4.2 Agrément du souscripteur

Si la Société n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de quinze (15) jours ouvrés susvisé, la Société n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

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

Il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle c'est-à-dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou dans le cadre d'une cession à une U.S. Person telle que définie dans la présente note ou dans le cadre de la réglementation FATCA.

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.

ARTICLE 10 – LIBÉRATION DES PARTS

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

ARTICLE 11 – REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de leur inscription sur les registres de la Société.

Les droits de chaque associé résultent des présents Statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.

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 Société 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.

ARTICLE 12 – RESPONSABILITÉ

12.1. Responsabilité des associés

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.
Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du CMF, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée à hauteur de sa part dans le capital de la Société et limitée à une fois (1) la fraction dudit capital qu'il possède.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

12.2. Responsabilité civile de la Société

La Société de Gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

12.3. Responsabilité civile de la Société de Gestion

La Société de Gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, qu'elle a souscrit pour le compte de la Société un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire en application des articles L. 214-89 du CMF ainsi qu'un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société de Gestion et de ses dirigeants.

ARTICLE 13 – DÉCÈS – INCAPACITÉ

La Société 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 déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale.

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

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

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

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.

ARTICLE 14 – 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 30 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.

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

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux Statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale 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.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

En cas de démembrement des parts sociales, seuls les usufruitiers pourront se faire représenter auprès de la Société (article 597 du Code civil). Les décisions prises en Assemblée Générale seront applicables de plein droit au nu-propriétaire.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier.

ARTICLE 15 – TRANSMISSION DES PARTS – NANTISSEMENT

15.1. Cession entre vifs

15.1.1. Cession directe (de gré à gré sans l'intervention de la Société de Gestion)

1) La cession de parts s'opère soit par acte authentique ou par acte sous signature privée contresigné par avocat soit, sous réserve du respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur, par acte sous seing privé, et elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée par lettre simple, lettre recommandée ou courrier électronique ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) 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 le registre de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les Statuts.

   Les parts sont librement cessibles entre associés. 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, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à 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, 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.

   La Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par courrier électronique. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) 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 (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 Société en vue d'une réduction de capital.

15.1.2. Cession par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L. 214-93-I du CMF et lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédé par l'article 9 des Statuts, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article 422-205 du RG AMF, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un (1) an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

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 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 la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la règlementation et sont précisées dans la note d'information (ci-après la « Note d'Information »).

15.2. Transmission par décès

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 héréditaire dans les six (6) mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété, d'un extrait d'intitulé d'inventaire ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

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

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.

15.3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par lettre recommandée avec accusé de réception. ou par courrier électronique.

La Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2355 et suivants du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.
Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de Gestion au moins un mois avant la cession.

15.4. US Securities Act de 1933 et loi applicable aux Etats-Unis

Les parts de la SCPI n'ont pas été et ne seront pas enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (ci-après l'« Act de 1933 ») ou de toute autre loi applicable dans un État des États-Unis.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ou 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 (ci-après une « 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, ci-après « SEC »)).

Une personne non éligible est une U.S Person telle que définie par la Regulation S de la SEC disponible à l'adresse suivante : http ://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm (à jour au 29 mars 2017), à savoir : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est une « U.S. Person » ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « U.S. Person »; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « U.S. Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

La Société de Gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « U.S. Person », ou (ii) au transfert des parts à une « U.S. Person ».

TITRE III
ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 16 – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article L. 214-98 du CMF, la Société est administrée par une Société de Gestion agréée par l'AMF.

La Gérance de la SCPI PPG PREMEUROPE est assurée pour une durée illimitée par la Société de Gestion PIERRE 1er GESTION, société par actions simplifiée au capital de 500.000 euros, immatriculée au R.C.S. de Paris sous le n° 813 903 390, agréée par l'AMF sous le n° GP15000024, dont le siège social se situe 31/35 rue Froidevaux – 75014 Paris, France (ci-après la « Société de Gestion »).

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation par l'Assemblée Générale ou sa démission ou le retrait de son agrément par l'AMF.
Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la SCPI serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance. Cette décision de nomination d'une nouvelle Société de Gestion devra être notifiée au Dépositaire dix (10) jours au moins avant sa prise d'effet.

ARTICLE 17 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ 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, fixe les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités de souscription de parts, notamment :
    - le montant de la prime d'émission,
    - les conditions de libération.
- elle recherche des associés nouveaux,
- elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 15 des Statuts,
- elle organise l'acquisition et la cession des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle représente la Société vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques, elle peut dans ce cadre notamment exercer des fonctions de direction au sein des sociétés dans lesquelles elle détient une participation,
- 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 dépôt, 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 Société,
- 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 s'assure du bon recouvrement par la Société des 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 se charge de distribuer les bénéfices aux associés,

- elle gère les dépôts 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 fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers ou parts de société aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix,

- elle est responsable de la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, 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 à l'Assemblée Générale Ordinaire, statue sur toutes propositions à faire et arrête leurs ordres du jour,

- elle convoque l'Assemblée Générale et exécute leurs décisions,

- elle représente la Société aux Assemblées Générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites Assemblées Générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents,

- 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 juge utile, soumettre à l'approbation des Associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

La Société de Gestion peut, au nom de la Société, 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. L'Assemblée Générale fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° du I de l'article L. 214- 115 du CMF et pourra être modifiée par une décision d'Assemblé Générale Extraordinaire.

En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-115 du CMF dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L. 214-102 du CMF.

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

La Société de Gestion administre le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration.

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

ARTICLE 18 – DÉLÉGATION DE POUVOIRS

La Société de Gestion peut conférer à toute personne 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 Société 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.
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 19 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

19.1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion ne supportera aucun frais relatif à la gestion de la Société ni aux biens détenus par la Société, autres que les rémunérations de son propre personnel ainsi que les frais de siège social.

La Société supporte tous les frais, et sans que cette liste ne soit exhaustive, les frais administratifs et juridiques relatifs à la gestion de la Société, les frais des prestataires externes, du Dépositaire, du(es) Commissaire(s) Aux Comptes, du délégataire de la gestion administrative et comptable, les frais de tenue de comptabilité, les frais d'expertise des actifs immobiliers détenus, les frais de contentieux et précontentieux engagés par la Société de Gestion dans le cadre de litiges liés à la défense des intérêts de la Société et dans le cadre de la gestion des investissements de la Société, les frais liés aux assemblées des Associés et aux rapports préparés pour leur compte, les frais juridiques et fiscaux, les frais liés à l'obtention et au maintien de labels, les frais liés aux assurances, les frais de communications, les frais liés à la gestion des souscriptions, back office et tenue des registres, les frais de constitution, comprenant notamment les frais juridiques, fiscaux et comptables facturés au titre de constitution de la Société, le cas échéant, les frais d'expédition des documents, les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des Associés, les cotisations professionnelles.

La Société supportera aussi les frais relatifs à l'acquisition et à la gestion des biens immobiliers, et notamment le prix d'acquisition des biens, les frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition, les frais d'enregistrement et actes notariés s'y rapprochant, le montant des travaux d'aménagement ou de réparation y compris les frais et honoraires d'architectes ou de bureaux d'étude ou autres intervenants techniques s'y rapportant, les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine, les frais d'entretien des immeubles, les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires d'administration de biens et de gestion technique, les impôts et taxes diverses, le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants et en général toutes les charges non récupérables sur les locataires.

19.2. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion une commission de souscription dont le taux maximum est fixé à 8% HT (soit 9.6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant de la souscription.
Cette commission est destinée à rémunérer la recherche des capitaux. Elle peut être reversée, en totalité ou partiellement, aux distributeurs.

19.3. Commission de cession de parts

Aux termes de l'article 422-224 du RG AMF, la société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI.
La Société de Gestion a toutefois décidé que cette commission serait nulle (0%).

19.4. Commission de gestion

Il est dû à la Société de Gestion une commission de gestion égale à 10,00% HT maximum (soit 12,00% TTC au taux de TVA de TVA en vigueur) des produits locatifs encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la Société.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement.

La commission de gestion couvre 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 l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique ;
- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour ;
- 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.

La commission de gestion couvre également tous les frais de personnels nécessaires à l'administration de la SCPI. La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la SCPI aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la SCPI dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

19.5. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, d'un montant dégressif en fonction du montant de l'acquisition variant de 3,00% HT (soit 3,60% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum à 1,50% HT (soit 1,80% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum selon le barème suivant :

Tranche d'acquisition (€ hors droits)	Commission acquisition MAXIMUM (% HT)
De 0 à 10.000.000 €	3,00%
De 10.000.001€ à 25.000.000 €	2,00%
Si supérieur à 25.000.001 €	1,50%

La Société de Gestion percevra une commission de cession d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, d'un montant de 1,00% HT maximum (soit 1,2% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de vente hors droits, uniquement en cas de plus-value, calculée entre le prix d'acquisition hors droits et le prix de vente hors droits.

La commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers couvre notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissements réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI.

Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

19.6. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux est de 1,00 % HT (soit 1,20 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des travaux de gros entretien et d'investissements réalisés.

19.7. Information concernant les différentes commissions

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.

19.8. Versement

Conformément à l'article 18 des présentes, tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourra être directement versé au mandataire à qui la Société de Gestion aurait conféré, dans le respect de la réglementation en la matière et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.

Toutes 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.

ARTICLE 20 – CONVENTIONS

Toute convention mise en place entre la Société et la Société de Gestion ou tout Associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du(es) Commissaire(s) Aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

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

TITRE IV
CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 21 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-99 du CMF, le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion (ci-après le « Conseil de Surveillance »).

21.1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être Associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Par exception, et afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les Fondateurs, le Conseil de Surveillance est renouvelé pour la première fois en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet conformément à l'article 422-200 du RGAMF.

Il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance ne pourront être élus que s'ils justifient d'un nombre de mandats dans d'autres SCPI inférieur ou égal à cinq (5) mandats.

Avant l'Assemblée Générale ordinaire désignant les membres, la Société de Gestion informe les Associés du prochain renouvellement des membres du Conseil et procède à l'appel des candidatures auprès de l'ensemble des Associés. Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R. 214-144 (II) du CMF, à savoir :

- Les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;

- Les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

- le nombre de mandats dans d'autres SCPI et le nom de chaque SCPI concernée

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux Associés avec la convocation à l'Assemblée Générale. À cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. 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 aux Assemblées Générales et les votes par correspondance.

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

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI.

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux Assemblées Générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine Assemblée Générale, en vue de laquelle la Société de Gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

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

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à trois, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Lorsque la Société de Gestion néglige de convoquer l'Assemblée Générale, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale, à l'effet de procéder aux nominations ci-dessus.

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

Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonctions. Lorsque cette limitation est dépassée, le membre du Conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office. La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil de Surveillance est fixée à soixante-quinze ans. Lorsqu'un Président atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office de ses fonctions de Président.

Dans l'un ou l'autre des cas prévus au paragraphe ci-dessus, le membre du Conseil de Surveillance le plus âgé, ou le Président du Conseil de Surveillance ayant atteint la limite d'âge, exerceront leurs fonctions jusqu'à la prochaine Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes annuels.

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

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

21.2. Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, à la majorité absolue de ses membres. En cas d'impossibilité de désignation, du Président et/ou du Secrétaire, au premier tour, l'élection des deux candidats pour chaque poste qui auront recueilli le plus de voix au premier tour, aura lieu à la majorité des présents. En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

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

Le Secrétariat de Séance est assuré par le Secrétaire du Conseil ou toute autre personne choisie parmi ou en dehors de ses membres par le Conseil.

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 en tout autre endroit désigné dans la convocation, ou par visioconférence.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un courriel, ou donner, même sous ces formes, des mandats à un autre membre du Conseil de Surveillance pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance, un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses membres et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux (2) séances.

Pour que les décisions 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 décisions 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 signés par le Président et le Secrétaire de la Séance.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.

21.3. Pouvoir du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

a) d'assister la Société de Gestion.

b) 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 Société.

c) de présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

d) d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux Associés.

e) de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la Société de Gestion.

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.

21.4. Indemnisation

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

21.5. Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent en raison de leur fonction, 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.

ARTICLE 22 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six (6) exercices (ci-après le(s) « Commissaire(s) Aux Comptes »).

Un ou plusieurs commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, ou d'empêchement de ceux-ci, peuvent être désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. En application de l'article L. 823-1, 1., 2e alinéa, du Code de commerce, le(s) Commissaire(s) Aux Comptes titulaire(s) n'étant ni une personne physique ni une société unipersonnelle, alors il n'est pas procédé à la désignation d'un commissaire aux comptes suppléant.

Le(s) Commissaire Aux Comptes certifie(nt) que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les Associés.

À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Ils sont toujours rééligibles. Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

ARTICLE 23 – AUTRES PRESTATAIRES

23.1. Dépositaire

Le dépositaire est soumis aux dispositions des articles L. 214-24-3 et suivants et D. 214-32-4-2 du CMF (ci-après le « Dépositaire »). Ses missions et son organisation sont précisées aux articles 323- 23 et suivants du RG AMF.

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'AMF.

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le CMF, le RGAMF et les positions adoptées par l'AMF.

Dans les conditions fixées par le RG AMF, le Dépositaire veille :

- A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

- Et, de façon générale, au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

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

Le Dépositaire s'assure en outre que :

- La vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la SCPI ou pour son compte,

- Le calcul de la valeur liquidative des parts de la SCPI effectué,

- L'affectation des produits de la SCPI, sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au RG AMF et aux Statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le Dépositaire exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au RG AMF et aux Statuts ainsi qu'à la Note d'Information.

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

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

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

23.2. Expert externe en évaluation

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement (ci-après l'« Expert Externe en Évaluation »). Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'Expert Externe en Évaluation. La mission de l'Expert Externe en Évaluation concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'Expert Externe en Evaluation est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature présentée par la Société de Gestion.

Une convention doit être passée entre l'Expert Externe en Évaluation et la SCPI. Cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Évaluation et détermine les termes de sa rémunération.

L'Expert Externe en Evaluation s'engage vis-à-vis de l'AMF sur les conditions d'exercice de sa mission et sur la nature de ses prestations par une lettre dont le modèle figure dans une instruction de l'AMF.

TITRE V
ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 24 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale régulièrement constituée, représente l'universalité des Associés (ci-après l' « Assemblée Générale ») et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées Générales sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des Statuts, à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, à la modification de la politique d'investissement, celle de la méthode de détermination du prix de la part ou la reprise des augmentations de capital, après un délai d'au moins trois (3) ans de suspension (ci-après les « Assemblées Générales Extraordinaires »).

Les assemblées sont qualifiées d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des Statuts (ci-après les « Assemblées Générales Ordinaires »).

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice. Cette Assemblée Générale a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département ou par visioconférence, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

a) par le Conseil de Surveillance,

b) par le ou les Commissaires aux Comptes,

c) par 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,

d) par les liquidateurs.

24.1. Convocations

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales de la SCPI conformément aux dispositions de l'article R.214-136 par la Société de Gestion ou à défaut le Conseil de Surveillance, le Commissaire aux Comptes, tout intéressé en cas d'urgence, un ou plusieurs associés représentant au moins le 10ème du capital social, un mandataire judiciaire ou les liquidateurs de la SCPI.

Sous réserve des dispositions de l'article R.214-137 du CMF, les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales :

- par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés ; ou

- par voie électronique pour les Associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la règlementation.

Les Associés acceptent expressément le recours à la voie électronique et transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Sous la condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandation, tout Associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jours, heure et lieu de l'Assemblée Générale ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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.

24.2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de la lettre ou du courrier électronique si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée Générale est au moins de quinze (15) jours.

24.3. Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée Générale.

Avec l'ordre du jour l'associé reçoit un document regroupant :

a) le rapport de la Société de Gestion,

b) le ou les rapport(s) du Conseil de Surveillance,

c) le ou les rapports du(es) Commissaire(s) Aux Comptes,

d) le ou les formule(s) de vote par correspondance ou par procuration,

e) s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L.214-103 du CMF, les Comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et du(es) Commissaire(s) Aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires ainsi que le nombre de mandats dans d'autres SCPI et le nom des SCPI concernées.

Un ou plusieurs Associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R. 214-138 du CMF et de l'article 6.1 de la Note d'Information, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée Générale.

24.4. Tenue des assemblées – Représentation – Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du CMF.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée Générale, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière. Le mandat de représentation d'un Associé est donné pour une seule Assemblée sauf pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

La feuille de présence est dûment émargée par les associés présents et le mandataire. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire de séance désigné par l'Assemblée Générale et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée Générale élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée Générale les deux (2) membres de ladite Assemblée Générale disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée Générale formé du Président et des deux (2) scrutateurs en désigne le secrétaire de séance qui, sauf stipulation contraire des Statuts, peut être choisi en dehors des Associés.

24.5. Délibérations – Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée Générale indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée Générale, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-103 du code monétaire et financier, les Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire délibèrent valablement sans condition de quorum.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance. Cependant, pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seules les voix des Associés présents ou des Associés votant par correspondance sont prises en compte.

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital. Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Extraordinaires.

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

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée Générale qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Le formulaire de vote par correspondance adressé à la SCPI pour une Assemblée Générale vaut pour les Assemblées Générales successives convoquées avec le même ordre du jour.

Pour toute procuration d'un associé donnée sans indication de mandataire ou expressément donnée au Président de l'Assemblée Générale, celui-ci émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

ARTICLE 25 – CONSULTATION ÉCRITE

Or les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.
Les Associés ont un délai de vingt (20) jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales.

La Société de gestion rédige avec le Président du Conseil de Surveillance le procès-verbal de la consultation auquel sont annexés les formulaires de vote.

ARTICLE 26 – PROCÈS-VERBAUX

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et coté et paraphé.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par le Président de Séance.

TITRE VI
DISPOSITIONS COMPTABLES

ARTICLE 27 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice social commence à la date d'immatriculation de la Société au registre du Commerce et des Sociétés pour s'achever le 31 décembre 2026.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent, chaque année, au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux Associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale annuelle.

ARTICLE 28 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

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

ARTICLE 29 – VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

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 vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un l'Expert Externe en Évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'Expert Externe en Évaluation.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du(es) Commissaire(s) Aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

ARTICLE 30 – RÉPARTITION DES RÉSULTATS

L'Assemblée Générale détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

L'Assemblée Générale 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.

Le cas échéant ces distributions pourront être distribuées sous forme de prime d'émission.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et des dates d'entrée en jouissance des parts telles que définies à l'article 3.7 de la Note d'Information dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date de l'Assemblée Générale, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes mensuels ou trimestriel 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.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

La Société de Gestion a la faculté de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou la fin de l'exercice et certifiée par le Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, notamment pour travaux, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, un bénéfice net.

Les distributions susvisées pourront, le cas échéant, être distribuées sous forme de distribution de la prime d'émission.
Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

Autrement dit, la Société pourra décider d'imputer sur la prime d'émission ou opter pour leur étalement par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq (5) ans ou vingt (20) ans selon leur nature, les frais suivants (liste non limitative) : les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion autres que ceux inscrits en frais d'établissement, les commissions d'acquisition et de cession, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la Société, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles et autres actifs immobiliers tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

TITRE VII
DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 31 – DISSOLUTION – LIQUIDATION

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

Faute pour 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 décide de ne point proroger la Société, la liquidation sera faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle l'Assemblée Générale, si elle le juge utile, pourra adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle. Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'existence de la SCPI, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

L'Assemblée Générale appelée à prononcer la dissolution de la Société fixe les pouvoirs du ou des liquidateurs durant la période de la liquidation, étant d'ores et déjà précisé que le ou les liquidateurs percevront, pour l'exécution de leur mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera employé pour le remboursement du montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les Associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.
Cette décision de prorogation ou de dissolution du FIA devra être notifiée au Dépositaire dix (10) jours au moins avant sa prise d'effet.

ARTICLE 32 – PARTAGE

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 social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des Associés pris individuellement.

ARTICLE 33 – CONTESTATIONS ET ÉLECTION DE DOMICILE

33.1. Contestations

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

33.2. Election de domicile

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

33.3. Pouvoirs

Les Associés donnent tout pouvoir au représentant légal de la Société de Gestion afin de signer les statuts constitutifs.

Toutes les formalités requises par la loi, à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la Société de Gestion pouvant agir séparément avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.