Aestiam Agora

STATUTS.

Juillet 2026

Aestiam

TITRE I : FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE SOCIAL – DUREE 2
ARTICLE 1 - FORME 2
ARTICLE 2 - OBJET 2
ARTICLE 3 - DENOMINATION 3
ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL 3
ARTICLE 5 - DUREE 3
TITRE II : CAPITAL SOCIAL - PARTS 3
ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL 3
ARTICLE 7 - VARIABILITE DU CAPITAL – RETRAIT DES ASSOCIES 4
ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL EFFECTIF 6
ARTICLE 9 - DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES 7
ARTICLE 10 - OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS SOCIALES 7
ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES 7
ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES 8
ARTICLE 13 - INCAPACITE 9
ARTICLE 14 - NANTISSEMENT 9
TITRE III : ADMINISTRATION DE LA SOCIETE 10
ARTICLE 15 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE 10
ARTICLE 16 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION 10
ARTICLE 17 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS 10
ARTICLE 18 - DELEGATION DE POUVOIRS 12
ARTICLE 19 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION 12
ARTICLE 20 – CONVENTIONS REGLEMENTEES 14
TITRE IV : CONTROLE DE LA SOCIETE 14
ARTICLE 21 - CONSEIL DE SURVEILLANCE 14
ARTICLE 22 - COMMISSAIRES AUX COMPTES 16
ARTICLE 23 - EXPERT IMMOBILIER 16
ARTICLE 24 - DEPOSITAIRE 16
TITRE V : ASSEMBLEES GENERALES 16
ARTICLE 25 - ASSEMBLEES GENERALES 16
TITRE VI : DISPOSITIONS COMPTABLES 20
ARTICLE 26 - EXERCICE SOCIAL 20
ARTICLE 27 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX 20
ARTICLE 28 - REPARTITION DES RESULTATS 21
TITRE VII : DISSOLUTION – LIQUIDATION – CONTESTATIONS 21
ARTICLE 29 - DISSOLUTION 21
ARTICLE 30 - LIQUIDATION 22
ARTICLE 31 - CONTESTATIONS 22
ARTICLE 32 - ELECTION DE DOMICILE 22

TITRE I : FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE SOCIAL – DUREE

ARTICLE 1 - FORME

La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants, L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier et R. 214-130 et suivants, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « AMF »), ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet conformément à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier, de procéder à :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- l'acquisition de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la Société et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), les parts de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à cent pour cent (100 %) de l'actif de la Société ;
- Dans la limite de dix pour cent (10 %) de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :
    - l'acquisition de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
    - l'acquisition de parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (OPPCI) et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
    - l'acquisition de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le Règlement Général de l'AMF, la Société peut notamment :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite) ;
- céder des éléments de patrimoine 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 ;
- détenir des dépôts et des liquidités ;
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires (en ce notamment compris toutes sûretés réelles) à la conclusion des contrats relevant de son activité ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux ;

- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, et
- réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société a pour dénomination Aestiam Agora.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 5 rue Cadet - PARIS (75009).

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements de la région Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion, qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Le Siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

ARTICLE 5 - DUREE

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

TITRE II : CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

1. Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept-cent-soixante mille (760 000) euros.

2. Capital social maximum statutaire

Le montant du capital social maximal statutaire autorisé est fixé à trois cents millions (300 000 000) d'euros divisé en sept cent cinquante mille (750 000) parts sociales de quatre-cents (400) euros de valeur nominale.

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

Le montant du capital social maximum pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

3. Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture de l'exercice ; soit le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours de la période précédente.

Au 31 décembre 2024, le capital social effectif s'élevait à cent soixante-treize millions huit cent quatre-vingt-douze mille (173 892 000) d'euros divisé en quatre cent trente-quatre mille sept cent trente (434 730) parts sociales de quatre cents (400) euros de valeur nominale.

A la date de réalisation de la fusion de la SCPI AESTIAM CAP'HEBERGIMMO, le capital social nominal est ainsi fixé à montant à deux cent trois millions deux cent quarante mille (203 240 000) euros, divisé en cinq cent huit mille cent (508 100) parts de quatre cents (400) euros chacune.

Les parts ont été intégralement libérées.

ARTICLE 7 - VARIABILITE DU CAPITAL – RETRAIT DES ASSOCIES

1. Fonctionnement de la variabilité

Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux présents statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence de diminuer le capital de sorte qu'il devienne inférieur à la plus élevée des limites suivantes :

- 10 % (dix pour cent) du capital social maximum statutaire ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- 760 000 euros (capital social minimum d'une SCPI).

Cette faculté de retrait est limitée par les dispositions suivantes : le capital social de la Société ne pourra pas diminuer de manière automatique du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante sauf création et dotation du fonds de remboursement prévu par l'article 422-231 du Règlement Général de l'AMF à la suite à une décision prise lors d'une Assemblée Générale Ordinaire.

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

En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à tout moment, être réduit par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, sans qu'il puisse, toutefois, être ramené à un montant inférieur à sept cent soixante mille euros (760 000) euros.

2. Retrait des associés

2.1. Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois.

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 12, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par courrier recommandé ou par tout autre moyen avec accusé de réception. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite des souscriptions existantes.

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 dix pour cent (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, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

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

2.2. Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix de souscription en vigueur 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 dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'AMF.

3. Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, la Société de Gestion, s'il elle le juge nécessaire, pourra soumettre à l'Assemblée Générale, la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'Assemblée Générale.

Les modalités de fonctionnement et son montant effectif sont arrêtés par la Société de Gestion. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement fait l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'AMF.

4. Suspension de la variabilité

La Société de Gestion a la faculté 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, site internet, courrier, etc.), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait, au prix de retrait en vigueur, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.

Cette décision entraine :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société telle que définie ci-après.

5. Rétablissement de la variabilité

Dans les conditions définies par la note d'information de la Société, les effets de la variabilité du capital pourront être rétablis sur décision de la Société de Gestion après (i) consultation du Conseil de Surveillance,

(ii) information préalable des associés, du dépositaire et de l'AMF par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, etc.).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts en attente sur le registre des ordres du marché secondaire ;
- La fixation d'un prix de souscription qui s'inscrit dans la limite légale de plus ou moins 10 % (dix pour cent) de la dernière valeur de reconstitution connue ;
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

1. Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs :

- Pour augmenter le capital dans la limite du capital social maximum statutaire,
- Fixer les modalités de souscription des parts et de retrait, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération,
- Limiter ou suspendre la collecte après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, etc.), dès lors qu'elle constate que les demandes de souscriptions de parts nouvelles sont sensiblement supérieures à la capacité d'investissement de la SCPI,
- Et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

2. Libération des parts

Les parts sont libérées intégralement, lors de la souscription, de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

3. Date d'entrée en jouissance

La date d'entrée en jouissance des parts est prévue dans la note d'information.

4. Minimum de souscription

La Société de Gestion fixe le nombre minimum de parts à souscrire par tout nouvel associé. Ce nombre sera précisé dans la note d'information et sur le bulletin de souscription.

5. Prix de souscription

Le prix de souscription se décompose comme suit :

- du nominal de la part,
- de la prime d'émission.

Le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI.

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à dix pour cent (10 %) doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF sans délai.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

6. Prime d'émission

La prime d'émission est notamment, destinée :

- A couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- A maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission.
- A assurer l'égalité entre les associés.

ARTICLE 9 - DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

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

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

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

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

Sur décision de la Société de Gestion, la souscription de parts pourra être fractionnée.

Les parts sociales de la Société pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS SOCIALES

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

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

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

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

Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives à ces Assemblées leur seront adressées.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-propriétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires.

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1. Transmission entre vifs

1.1. Cession directe

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 transmissions entre vifs s'opèrent, sous réserve des modalités mentionnées ci-après :

- Soit de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (cession directe) ;
- Soit par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire.

En outre, il est précisé que les parts sont librement cessibles entre associés. Cependant, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée ou tout autre moyen avec accusé de réception, accompagné d'un justificatif :

- En cas de cession de gré-à-gré, du formulaire CERFA 2759 validé par l'Administration.
- En cas de donation à titre gratuit, du formulaire CERFA 2735 validé par l'Administration ou d'un acte notarié de donation au sens de l'article 931 du Code civil.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée ou du courrier électronique et du justificatif, la Société de Gestion notifie sa décision au cédant et au cessionnaire par courrier simple ou 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 est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai de deux (2) 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 du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du code Civil. Si, à l'expiration du délai de deux (2) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

1.2. Cession par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire

Lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédé par l'article 7 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.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF, le délai de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande

expresse de l'associé. 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.

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 commun en biens.

En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité, dans les trois (3) mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales 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.

3. Restriction liée au statut d'US Person

Dans l'hypothèse où la transmission de parts intervenant dans le cadre d'une succession, d'une donation ou d'une cession de gré-à-gré, aurait pour effet leur transmission à une US Person, la Société de Gestion notifiera l'US Person de l'aliénation des parts par la cession ou, à défaut, le retrait dans les conditions décrites dans les présents statuts en contrepartie du versement du prix à l'US Person. A défaut d'ordre d'aliénation émis par l'US Person, la Société de Gestion pourra automatiquement procéder au retrait.

ARTICLE 13 - INCAPACITE

La Société ne sera pas dissoute par l'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres et, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les associés.

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

ARTICLE 14 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

Si la Société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la Société ne préfère racheter sans délais 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 un (1) mois avant la vente.

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

TITRE III : ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 15 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

La Société souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

ARTICLE 16 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à l'article L. 214-98 du Code monétaire et financier, la gérance de la Société est assurée par une société de gestion mentionnée à l'article L. 532-9 du Code monétaire et financier, qui doit être agréée par l'AMF.

La société Aestiam, société par actions simplifiée, au capital de 400 000 euros, immatriculée sous le numéro 642 037 162 au RCS de Paris et dont le siège social est situé au 5 rue Cadet à PARIS (75009) est désignée comme société de gestion statutaire pour une durée indéterminée (« la Société de Gestion »).

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de dissolution, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, sa révocation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, sa démission ou le retrait de son agrément par l'AMF.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société 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 nouvelle société de gestion devra être agréée par l'AMF.

ARTICLE 17 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

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 et 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 administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- Elle prépare et réalise les augmentations de capital ;
- Elle recherche et agrée tous nouveaux associés ;
- Elle veille à la bonne réalisation des investissements dans le cadre de l'objet de la Société, signe les actes d'achat, oblige la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, paye le prix, fait procéder à toutes formalités de publicité foncière, et généralement, fait le nécessaire ;
- Elle cède et échange tous immeubles ou droits immobiliers de la Société aux prix et conditions qu'elle juge convenables ;
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, à toute personne physique ou morale, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;
- Elle consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- Elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant ;
- Elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux ;

- 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 perçoit pour le compte de la Société tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées ;
- 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 touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société ;
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles ;
- 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 arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toute proposition à faire et arrête les ordres du jour ;
- Elle arrête chaque année, ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société ;
- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions ;
- Elle représente la Société aux assemblées générales et au sein des organes de gestion et d'administration des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites assemblées générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la Société au sein des sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation ;
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale sera informée et prendra acte de tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

La Société de Gestion ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

La Société de Gestion pourra 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.

Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale doit être compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

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

ARTICLE 18 - DELEGATION DE POUVOIRS

Dans la limite des textes régissant son activité, et après accord de l'AMF, la Société de Gestion peut déléguer sous sa responsabilité, à d'autres sociétés de gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, 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 des associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'AMF prévue par la loi.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, qui peut la déléguer conformément aux dispositions des textes en vigueur.

ARTICLE 19 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Les commissions incluent les éventuelles rétrocessions versées à des intermédiaires de la distribution de la Société. Ces rétrocessions sont généralement calculées comme un pourcentage desdites commissions. La Société de Gestion a mis en place un dispositif afin de s'assurer du respect du principe de traitement équitable des porteurs. Il est rappelé que les rétrocessions versées à des intermédiaires pour la commercialisation de la Société ne sont pas considérées comme des traitements préférentiels.

1. Répartition des frais entre la Société et la Société de gestion

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux et assure par son personnel la bonne administration de la Société à la perception des recettes, et la répartition des bénéfices.

La Société supporte et paye tous les autres frais sans exception, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les frais d'agents immobiliers, d'audit, conseils juridiques, etc. ;
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles ;
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles ;
- les frais liés à la stratégie extra-financière de la Société et des immeubles ;
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- les frais de convocation, de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance, ainsi que l'information aux associés et les frais liés aux formalités légales ;
- les frais d'établissement des déclarations fiscales ;
- les frais et la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- les frais des commissaires aux comptes ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- les frais de dépositaire ;
- les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés ;
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles.

2. Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) du prix de souscription des parts.

3. Commission de cession de parts

En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, le cédant ou le cessionnaire règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de deux cents (200) euros HT (à majorer de la TVA en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession de cinq pour cent (5 %) HT (à majorer de la TVA en vigueur) sur la valeur de marché, est prise en charge par l'acquéreur.

En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision, etc.), des frais de transfert d'un montant de deux cents (200) euros HT (à majorer de la TVA en vigueur) par transfert.

4. Commission de gestion

La Société de Gestion est chargée de l'administration de la Société, de la tenue du registre des associés, ainsi que de la distribution des revenus. Pour ce service, elle perçoit une commission de gestion fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

5. Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

La Société de Gestion percevra, en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions d'actifs immobiliers, une commission de cession au taux de :

- 2,5 % HT du prix net vendeur des actifs cédés pour toute cession unitaire allant jusqu'à 2 millions d'euros ;
- 1,5 % HT du prix net vendeur des actifs cédés pour toute cession unitaire supérieure à 2 millions d'euros.

Cette commission sera payable après signature des actes de vente et pourra être prélevée sur la réserve de plus-value sur cessions d'actifs immobiliers.

6. La commission de suivi et de pilotage des travaux

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 1 % HT (à majorer au taux de TVA en vigueur) du montant HT des travaux effectués pourra être perçue sous réserve que :

- ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux,
- et que ces travaux ne concernent pas des travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la Provision pour Gros Entretiens (PGE).

Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

7. Versement

Selon l'article 19 des statuts, la Société de Gestion peut verser directement tout ou partie des commissions mentionnées ci-dessus à un mandataire qui aurait reçu, sous sa responsabilité et conformément aux réglementations en vigueur, les pouvoirs nécessaires pour réaliser un ou plusieurs objectifs spécifiques, à condition que ces objectifs ne dépassent pas les limites qui lui ont été attribuées.

ARTICLE 20 – CONVENTIONS REGLEMENTEES

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

TITRE IV : CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 21 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Mission

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et contrôle ses actes.

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

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la Société de Gestion.

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

Conformément aux stipulations de l'article 19, les modifications à la convention déterminant les conditions de la rémunération de la Société de Gestion sont soumises à l'accord préalable du Conseil de Surveillance.

2. Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de huit (8) associés au moins et de douze (12) au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans rééligibles, conformément à l'article 422-200 du règlement général de l'AMF.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée par la Société de Gestion, la liste des candidats étant présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Etant précisé que seront élus les candidats ayant obtenus la majorité des voix sous réserve que le Conseil de Surveillance soit composé de huit (8) associés au moins.

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance est inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, le Conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la prochaine Assemblée Générale.

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

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'Assemblée Générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

3. Organisation — réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres et pour une durée égale à leur mandat, un Président et un Secrétaire.

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Président ou de la Société de Gestion. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation. En cas d'absence du Président, le Conseil désigne un président de séance.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'un courriel ou donner, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer au cours d'une même séance que de deux (2) procurations. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance.

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

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, et signé du Président de séance et le secrétaire. Les copies des extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiées par le Président ou par deux membres du Conseil du Surveillance ou encore par la Société de Gestion.

Il est 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.

4. Consultation par correspondance

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également être consultés par correspondance à l'initiative du Président ou de la Société de Gestion.

A cet effet, le Président ou la Société de Gestion selon le cas, adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance, l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance font parvenir par écrit leur vote ou avis au Président. Ceux qui n'auraient pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus.

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

5. Rémunération

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

6. Responsabilité

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous les documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

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

ARTICLE 22 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-110 du Code monétaire et financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six (6) exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième (6ème) exercice.

Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les associés. À cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

ARTICLE 23 - EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'AMF.

ARTICLE 24 - DEPOSITAIRE

La Société de Gestion désignera un dépositaire pour la Société, en application des dispositions de l'article L. 214-24-4 et suivants du Code monétaire et financier, ce dépositaire devant être agréé par l'AMF.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par l'article L. 214-24-10 et suivants du Code monétaire et financier.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société et des associés dans les conditions fixées par l'article L. 214-24-10 et suivants du Code monétaire et financier.

TITRE V : ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 25 - ASSEMBLEES GENERALES

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

L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an, dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux modalités indiquées par l'avis de convocation pour l'approbation des comptes.

Elle peut se tenir au siège social, en tout autre lieu de la région Île-de-France ou, pour tout ou partie, par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.

Les Assemblées sont qualifiées d'Assemblées Générales Ordinaires :

Elle délibère notamment sur les points suivants :

- L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales ;
- Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes ;
- Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices ;
- Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance ;
- Les Commissaires aux Comptes ainsi que l'expert immobilier ;
- Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 16 des statuts ;
- Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;
- Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants ;
- Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les Assemblées sont qualifiées d'Assemblées Générales Extraordinaire :

Elle délibère notamment sur les points suivants :

- L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société ;
- Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public ;
- L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

1. Convocations

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (ci-après « BALO ») et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés ou par courrier électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté ou par tout moyen offert par la réglementation.

L'avis et la lettre de convocation mentionnent toutes les dispositions indiquées au R. 214-138 I du Code monétaire et financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

A défaut, elles peuvent être convoquées par :

- Par le Conseil de Surveillance,
- Par le ou les Commissaires aux Comptes,

- 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,
- Par les liquidateurs.

2. Délai de convocation

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

3. Ordre du jour

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

Conformément aux dispositions du R. 214-144 du Code monétaire et financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

- Le rapport de la Société de Gestion ;
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- La ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration ;
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires 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,
- Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Un ou plusieurs associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R. 214-138 II du Code monétaire et financier et en respectant les prescriptions stipulées dudit article.

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.

4. Tenue des assemblées – représentation – vote 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.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit choisir un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

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

- Les noms, prénoms usuels et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire.

- Les noms, prénoms usuels et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé qui en fait la demande à la Société de Gestion peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L. 214-105 et les articles R. 214-141 à R. 214-143 du Code monétaire et financier. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

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

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. Et y sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

5. Délibération

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, y compris par voie électronique. Conformément à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

6. Consultation écrite

En dehors des cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle juge nécessaire, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion à formuler une décision collective par vote écrit.

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

Les associés ont un délai de vingt (20) jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire parvenir par écrit leur vote à ladite Société de Gestion.

Les décisions collectives prises par consultation écrite sont adoptées à la majorité des voix exprimées, sans condition de quorum.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

7. Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et coté et paraphé soit par un Juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou un Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuille est interdite.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par un membre de la Société de Gestion ou du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

8. Disposition commune relative à la télécommunication électronique

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-137 du Code monétaire et financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt (20) jours avant la date de la prochaine Assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'Assemblée Générale.

TITRE VI : DISPOSITIONS COMPTABLES

ARTICLE 26 - EXERCICE SOCIAL

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

La Société de Gestion établit, 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 27 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel au public.

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion établit un inventaire ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

La Société de Gestion établit en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution à l'identique de son patrimoine.

La valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sont également arrêtées par la Société de Gestion à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations

aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

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

ARTICLE 28 - REPARTITION DES RESULTATS

Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué, s'il y a lieu, des pertes antérieures et augmenté, s'il y a lieu, des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

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

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels ou mensuels 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 de la date d'entrée en jouissance.

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.

En présence de titres démembrés, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

La Société et la Société de Gestion seront valablement libérées du paiement des dividendes (bénéfice social courant et exceptionnel) par leur versement à l'usufruitier à charge pour lui d'en verser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire conclue entre eux. Ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit.

TITRE VII : DISSOLUTION – LIQUIDATION – CONTESTATIONS

ARTICLE 29 - DISSOLUTION

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

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

En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

ARTICLE 30 - LIQUIDATION

Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs, nommés par elle.

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

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

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant toute la durée de la 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.

En fin de liquidation, les associés sont convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, les quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

ARTICLE 31 - 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 du siège social.

ARTICLE 32 - ELECTION DE DOMICILE

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