ALLIANZ HOME

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 1 Cours Michelet - CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex

897 625 596 RCS Nanterre

STATUTS

Modifiés par l'assemblée générale du 24 juin 2025

Certifiés conformes par
Christian Cutaya
Directeur Général

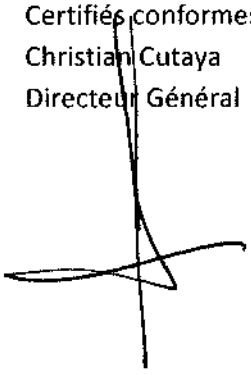

Table des matières

I. FORME - OBJET - DENOMINATION SOCIALE- SIEGE SOCIAL – DUREE 4
ARTICLE 1. FORME 4
ARTICLE 2. OBJET 4
ARTICLE 3. DENOMINATION 4
ARTICLE 4. SIEGE SOCIAL 4
ARTICLE 5. DUREE 5
II. CAPITAL SOCIAL - PARTS 5
ARTICLE 6. CAPITAL SOCIAL INITIAL 5
ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL MAXIMUM 5
ARTICLE 8. VARIATION DU CAPITAL- RETRAIT 5
Article 8.1 Variabilité 5
Article 8.2 Suspension de la variabilité du capital 6
Article 8.3 Rétablissement de la variabilité du capital 6
Article 8.4 Augmentation du capital 7
Article 8.5 Retrait 8
ARTICLE 9. LIBERATION DES PARTS 9
ARTICLE 10. REPRESENTATION DES PARTS 9
ARTICLE 11. RESPONSABILITE DES ASSOCIES 10
ARTICLE 12. DECES - INCAPACITE 10
ARTICLE 13. DROITS DES PARTS 10
ARTICLE 14. TRANSMISSION DES PARTS 11
Article 14.1-Traitement des ordres d'achat et de vente 11
Article 14.2 Inscription au registre des associés 12
ARTICLE 15. NANTISSEMENT 14
III. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE 14
ARTICLE 16. NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION 14
ARTICLE 17. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION 15
ARTICLE 18. DELEGATION DE POUVOIRS 15
ARTICLE 19. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION 15
Article 19.1 Commission de souscription 15
Article 19.2 Commission de gestion 16
Article 19.3 Commission de la cession d'actifs immobiliers 17
Article 19.4 Commission de cession de parts sociales 17
Article 19.5 Versement 17
ARTICLE 20. CONVENTION 17

IV. CONTROLE DE LA SOCIETE 18
Article 21. CONSEIL DE SURVEILLA NCE 18
Article 21.1 Nomination 18
Article 21.2 Organisation-Réunions et délibérations 18
Article 21.3 Pouvoir du conseil de surveillance 20
Article 21.4 Indemnisation 20
Article 21.5 Responsabilité 20
Article 21.6 Règlement intérieur du conseil de surveillance 20
ARTICLE 22. COMMISSAIRES AUX COMPTES 20
ARTICLE 23. AUTRES PRESTATAIRES 21
Article 23.1 Dépositaire 21
Article 23.2 Expert externe en évaluation 22
V. ASSEMBLEES GENERALES 22
ARTICLE 24. ASSEMBLEES GENERALES 22
Article 24.1 Convocations 22
VI. DISPOSITIONS COMPTABLES 25
ARTICLE 25. EXERCICE SOCIAL 25
ARTICLE 26. COMPTES SOCIAUX 26
ARTICLE 27. AFFECTATION DES RESULTATS 26
ARTICLE 28. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX 26
ARTICLE 29. VALEURS DE LA SOCIETE 26
ARTICLE 30. REPARTITION DES RESULTATS 27
VII. DISSOLUTION-LIQUIDATION 27
ARTICLE 31. FUSION - DISSOLUTION - LIQUIDATION 27
31.1. Fusion 27
31.2. Dissolution 28
31.3. Liquidation 28
ARTICLE 32. PARTAGE 28
ARTICLE 33. CONTESTATIONS 29

I. FORME - OBJET - DENOMINATION SOCIALE- SIEGE SOCIAL – DUREE

ARTICLE 1. FORME

La Société est un fonds d'investissement alternatif (FIA) au sens de l'article L.214-24 et suivants du Code monétaire et financier (CMF) et a la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.231-1 et suivants du Code du commerce, les articles L.214-86 et suivants et R.214-130 et suivants du CMF, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF) fixant le régime applicable aux SCPI autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les subséquents et les présents statuts.

ARTICLE 2. OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif et également l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion et dans la limite des règles fixées par le CMF et le Règlement général de l'AMF, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles et notamment à des travaux de construction, de rénovation, d'entretien, de réhabilitation, d'amélioration, d'agrandissement, de reconstruction ou de mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

La Société peut également acquérir et détenir des parts de SCPI ou des parts ou actions d'organisme de placement immobilier.

Elle peut détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur des actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital social.

Elle peut faire l'acquisition des droits réels portant sur ces biens listés à l'article R.214-155-1 du CMF.

ARTICLE 3. DENOMINATION

La Société prend la dénomination de : Allianz Home.

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 de l'abréviation « SCPI à capital variable » ainsi que du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 1 cours Michelet - CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex.

Il pourra être transféré dans tout autre lieu du même département ou dans 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 durée de la Société est de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation prévus aux présents statuts.

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 760.000 euros.

Il est divisé en 4.750 parts d'une valeur nominale de 160 euros. Chacune augmentée d'une prime d'émission de 20,80 euros par part, soit un montant total de 180,80 euros.

Les associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux tant pour le nominal que pour la prime d'émission y afférent par part ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la banque CREDIT AGRICOLE Corporate and Investment Bank.

Ces parts des associés fondateurs sont stipulées inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF en application de l'article L.214-86 du CMF.

Le capital social est réparti entre les associés fondateurs comme suit :

Nom /dénomination	Profession	Nombre de parts	Montant en nominal
Allianz VIE	Sans Objet	4 744	759 040,00€
Allianz IARD	Sans Objet	1	160,00€
Jean-Pierre Quatrhomme	Directeur Général d'Immovalor Gestion	1	160,00€
Christian Cutaya	Directeur Général Délégué d'Immovalor Gestion	1	160,00€
Eva Bouhnik Genton	Directeur Général Adjoint d'Immovalor Gestion	1	160,00€
Jimmy Chauvin	Directeur de la Maîtrise d'ouvrage Prévention et Environnement	1	160,00€
Agnès Jouve	Directeur Juridique d'Immovalor Gestion	1	160,00€
	TOTAL	4750	760 000,00€

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL MAXIMUM

Le capital social maximum est fixé à 50.000.000 euros. Il constitue la limite supérieure au-delà de laquelle les souscriptions ne pourront être reçues.

ARTICLE 8. VARIATION DU CAPITAL- RETRAIT

Article 8.1 Variabilité

La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année. Son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Il peut aussi 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 règlement général de l'AMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts, diminué de la commission de souscription ;
- des offres de cession de parts figurant depuis plus de 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 3 seuils suivants :

- 10% du capital social maximum statutaire,
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'exercice précédent,
- 760.000 euros, le capital social minimum actuel d'une SCPI.

En l'absence de fonds de remboursement le montant du capital ne pourra diminuer du fait d'une demande de retrait que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante. Pour faire face aux demandes de retrait, la Société pourra décider lorsqu'elle jugera nécessaire de constituer et doter un fonds de remboursement. Les sommes allouées au fonds de remboursement proviendront après décision de l'assemblée générale, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

Article 8.2 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 après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins 6 mois.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation 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.

Article 8.3 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 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 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.

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 Société, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Article 8.4 Augmentation du capital

Article 8.4.1 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 diminué de la commission de souscription,
- les offres de cession de parts figurant depuis plus de 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.

Article 8.4.2 Minimum de souscription

Le minimum de souscription de parts est fixé à 10 parts pour tout nouvel associé.

Article 8.4.3 Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux SCPI, 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 supérieur à 10% doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'AMF.

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 de la Société à la date de clôture de l'exercice.

Article 8.4.4 Agrément

Les souscriptions unitaires d'un montant supérieur à 2.000.000 d'euros, effectuées par un même souscripteur, doivent être soumises à l'agrément de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A l'exception du cas précité, 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.

L'agrément résulte (i) soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la Société dans le délai de 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 n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai d'un mois à compter de la date de la notification par la Société du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai d'un mois susvisé, la Société n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

Article 8.5 Retrait

Article 8.5.1 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.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique. 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.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours (i) de la période de compensation en cours ou (ii) des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours.

Les remboursements réalisés selon les modalités décrites au (ii) ci-dessus ne pourront jamais excéder un montant maximum mensuel égal à deux (2) % de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période de douze (12) mois.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1° janvier de l'exercice en cours.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF. La même procédure est appliquée par la société de gestion lorsqu'elle constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la Société.

Dans les 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 aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'AMF 1 mois avant la date de l'assemblée générale.

Article 8.5.2 Valeur de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Le prix de retrait correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Si le retrait n'est pas compensé par des souscriptions, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci, diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Cette information peut être fournie par envoi recommandé électronique satisfaisant aux conditions mentionnées à l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques (dénommé « envoi recommandé électronique ») aux conditions suivantes :

- l'associé à qui cette information est fournie s'est vu proposer le choix entre la fourniture de l'information par lettre recommandée avec avis de réception ou par envoi recommandé électronique; et
- il a formellement opté pour cette dernière modalité d'information.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique mentionné au présent article, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre ou l'envoi recommandé électronique de notification.

ARTICLE 9. LIBERATION DES PARTS

Les parts souscrites soit libérées lors de la souscription du montant de leur valeur nominale, en ce inclus la prime d'émission.

ARTICLE 10. REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives.

Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société à l'occasion de toute inscription au registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question. Cette attestation devra être certifiée par un officier ministériel, une autorité consulaire ou toute autre autorité officielle. Un autre certificat de parts portant la mention « DUPLICATA » sera alors délivré sans frais.

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

ARTICLE 11. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie en justice.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L.214-89 du CMF, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

L'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq 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.

ARTICLE 12. DECES - INCAPACITE

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

De même, l'incapacité civile, 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 des assemblées générales.

ARTICLE 13. 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 27 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 attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession a eu lieu : le cessionnaire commence à en bénéficier à partir de la même date. Les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la Société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

En cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du trimestre civil duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés antérieurement à l'entrée en jouissance des parts.

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, l'usufruitier comme le nu propriétaire seront destinataires des communications de la Société notamment s'agissant des convocations aux assemblées. Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire pour les assemblées extraordinaires.

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 14. TRANSMISSION DES PARTS

Article 14.1-Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des offres d'achat et de vente de la Société.

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un avis de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité dont notamment la justification de l'examen préalable de la connaissance du souscripteur et de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT).

La société de gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

La société de gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique au nom de la Société. Ce compte ne porte pas d'intérêt,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande.

La société de gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre. les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié par la société de gestion, le jour même de son établissement.

Article 14.2 Inscription au registre des associés

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

Registre des transferts

Il est tenu au siège social de la Société, un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations. Toute mutation de parts s'opérera soit par acte authentique soit par acte sous seing privé.

Dans ce second cas, elle n'est opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée dans la forme prévue par l'article 1690 du Code civil, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit à défaut d'autre acte. le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la société de gestion.

Pièces à envoyer à la société de gestion

Pour permettre à la société de gestion d'effectuer la cession des parts, doivent lui être adressés:

- le mandat de vente (cession par l'intermédiaire de la société de gestion), ou
- l'acte de cession (vente de gré à gré) ainsi que le chèque correspondant aux frais forfaitaires de 100 euros HT soit 120 euros TTC (au taux de TVA de 20 % actuellement en vigueur).

Article 14.2.1. Cession entre vifs

Cession directe

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

La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre associés sous réserves des conditions indiquées à l'article 8.4. 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 recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les 2 mois de la réception de cette lettre, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait

connaître sa décision dans le délai de 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, la société de gestion 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. 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 d'un délai d'l 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 à la demande de la Société.

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-II 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 8.2 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 règlementation en vigueur.

Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'AMF, le délai de validité d'un ordre de vente est de 12 mois. 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.

Article 14.2.2. 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 à cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les 3 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 ou son conjoint survivant 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 14.2.3 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 (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 (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).

La société de gestion 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 ».

ARTICLE 15. 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 acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Dans les 2 mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre recommandée avec avis de réception.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de 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 déduire son capital. Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la société de gestion au moins 1 mois avant la cession.

III. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 16. NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

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

La société Allianz Immovalor, dont le siège social est Tour Allianz One - 1 Cours Michelet – CS 30051-92076 Paris La Défense Cedex, immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro 328 398 706, titulaire de l'agrément de société de gestion de portefeuille délivré par l'AMF sous le n° GP• 07000035 le 26 juin 2007, est désignée comme première société de gestion pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission, le retrait de son agrément par l'AMF.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une autre 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 10 jours au moins avant sa prise d'effet.

ARTICLE 17. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

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

Elle peut réaliser tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société, à charge pour la société de gestion d'en rendre compte régulièrement au conseil de surveillance.

Elle est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- la mise en réserve,
- la mise en distribution totale ou partielle,
- la dotation d'un fonds de remboursement.

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 ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts 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.

ARTICLE 18. DELEGATION DE POUVOIRS

La société de gestion peut déléguer à un tiers, sous sa responsabilité, ses pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la société de gestion peut partager avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que ces mandataires puissent à un quelconque se considérer comme préposés de la société de gestion, ni exercer d'action directe à l'encontre de la société de gestion.

La signature sociale appartient à la société de gestion.

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.

ARTICLE 19. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Article 19.1 Commission de souscription

Il est dû à la société de gestion, pour la recherche des capitaux, une commission de souscription égale au maximum à 8% HT (soit 9,6% TTC au taux de TVA de 20% en vigueur) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

A fur et à mesure des souscriptions, la société de gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la société de gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission.

Cette commission de souscription couvre exclusivement les frais de recherche de capitaux.

La société de gestion se réserve le droit de ne pas prélever et/ ou de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription.

Article 19.2 Commission de gestion

La société de gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la Société.

Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux maximum est fixé à 8% HT (soit

9,6% TTC au taux de TVA de 20% en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement (notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés ou entités mentionnées à l'article L.214-115 du CMF).

Elle ne couvre notamment pas les frais suivants qui restent à la charge de la Société :

- le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,
- la rémunération des membres du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes,
- les honoraires d'expertise comptable,
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation, la rémunération et les frais du dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents,
- les frais de contentieux et de procédure,
- les assurances et en particulier les assurances des immeubles constituant le patrimoine, les frais d'entretien des immeubles,
- les impôts et taxes diverses,
- les travaux de réparations et de modifications, y compris honoraires d'architectes et de bureaux d'études,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles,
- les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles, les frais de recherche des locataires,
- les cotisations ou adhésions aux organismes de tutelle et associations professionnelles des
- SCPI,
- les honoraires de certification et de labélisation des immeubles et/ou de la Société le cas échéant, y compris les honoraires des prestataires externes impliqués et les frais liés aux systèmes d'information,
- honoraires d'assistance (ou équivalent) à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de suivi des acquisitions en VEFA,
- frais liés aux systèmes d'information de gestion technique et environnementale des immeubles,

- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

Article 19.3 Commission de la cession d'actifs immobiliers

Pour toute cession d'actifs immobiliers, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2% HT (soit 2,40% TTC au taux de TVA de 20% en vigueur) maximum du produit des ventes constatées par acte notarié.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- suivi de constitution des data rooms,
- s'il y a eu, préparation et suivi des appels d'offres,
- suivi des négociations et des actes de ventes.

Ces rémunérations sont facturées par la société de gestion à la Société et ne sont donc pas supportées directement par l'associé.

Article 19.4 Commission de cession de parts sociales

Lorsque la cession s'effectue à partir du registre des ordres, une commission de cession des parts est perçue par la société de gestion. Cette commission est fixée à 5% hors taxes du prix d'exécution (soit 6% TTC au taux de TVA de 20% en vigueur), à la charge du cessionnaire.

Lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession, un forfait de 100 euros hors taxes (soit 120 euros TTC au taux de TVA de 20% en vigueur) est à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale.

Article 19.5 Versement

Conformément à l'article 18 des présents statuts, 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. CONVENTION

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 des commissaires 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.

IV. CONTROLE DE LA SOCIETE

Article 21. CONSEIL DE SURVEILLA NCE

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du CMF, il est institué un conseil de surveillance chargé d'assister la société de gestion.

Article 21.1 Nomination

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés par l'assemblée générale ordinaire.

Le conseil de surveillance en fonction est composé de 3 membres au moins et 9 membres au plus. Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour 3 ans et sont toujours rééligibles.

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.

Tout candidat doit posséder au minimum 10 parts de la SCPI pour pouvoir faire acte de candidature. Il doit fournir la liste de tous les mandats sociaux qu'il exerce tant à titre personnel que comme représentant d'une personne morale.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du conseil de surveillance. Pour le vote par mandat impératif des résolutions relatives à la désignation des membres du conseil de surveillance, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés. En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé.

Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Si, par suite de vacance, décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit conseil devient inférieur au seuil minimum fixé ci-dessus, une assemblée générale ordinaire doit être réunie pour procéder à la désignation d'un ou plusieurs remplaçants. Le conseil de surveillance peut dans cet intervalle, nommer à titre provisoire un ou plusieurs membres du conseil de surveillance, sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée. Dans le cas où l'assemblée générale ordinaire ne ratifierait pas la désignation de ces membres et élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le conseil de surveillance, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables. 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. Préalablement à la convocation de l'assemblée générale devant nommer de nouveaux membres, la société de gestion procède à un appel à candidatures.

Article 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.

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 soit de la société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Un membre du conseil de surveillance peut voter par correspondance, par lettre, par télécopie, par voie électronique, ou donner mandat, sous ces mêmes formes, à un autre membre de le représenter à une séance du conseil. Chaque membre du conseil de surveillance ne peut disposer, au cours de la même séance, que de deux procurations.

Le conseil de surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents, représentés ou votant par écrit. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par écrit. La voix du président de séance est prépondérante en cas de partage.

La justification 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.

Consultation par vidéo conférence ou télé conférence

Les réunions du conseil de surveillance peuvent être organisées par des moyens de visioconférence ou téléconférence. Dans ce cas, le conseil de surveillance établit un règlement intérieur qui détermine, conformément aux dispositions légales et réglementaires, les conditions d'organisation de ses réunions intervenant par ces moyens.

Consultation écrite

Les membres du conseil de surveillance peuvent également exceptionnellement être consultés par écrit à l'initiative de leur président ou de la société de gestion.

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du conseil par quelque mode que ce soit et en particulier par courrier électronique, le texte des résolutions ainsi que les documents nécessaires à l'information.

Les membres du conseil de surveillance disposent d'un délai de 15 jours à compter de la lettre d'envoi pour faire parvenir par écrit leur vote au Président ou à la société de gestion ; lequel peut être émis par lettre recommandée avec accusé de réception, télécopie ou transmission électronique. Tout membre du conseil de surveillance n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus indiqué est considéré comme s'étant abstenu. Le vote est exprimé par un « oui » ou par un « non » Sur le texte des résolutions.

Le résultat de la consultation écrite est consigné dans un procès-verbal établi et signé par le Président et adressé à chaque membre.

Ce procès-verbal mentionne la réponse de chaque membre du conseil de surveillance.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social ou sur le registre électronique conformément au décret n°2019-966 du 18 septembre 2019 et signés par le Président de séance et par le secrétaire de la séance. Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président, ou la société de gestion.

Article 21.3 Pouvoir du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- 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.
- de présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

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.

Article 21.4 Indemnisation

L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du conseil de surveillance, en rémunération de leur activité, une somme maximum annuelle à titre de jetons de présence. 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 ordinaire.

Le conseil de surveillance peut autoriser, sur présentation de pièces justificatives, le remboursement des frais de voyages et de déplacements ainsi que les dépenses engagées par ses membres dans l'intérêt de la Société.

Article 21.5 Responsabilité

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

Article 21.6 Règlement intérieur du conseil de surveillance

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance. Le règlement intérieur sera communiqué aux associés lors de l'assemblée générale constitutive et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

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 6 exercices.

Les Commissaires aux Comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période éco ulée, 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 co nformité 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

Article 23.1 Dépositaire

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.

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.

Le dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le CMF, le règlement général de l'AMF et les positions adoptées par l'AMF.

Dans les conditions fixées par le règlement général de l'AMF, le dépositaire veille :

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

Le dépositaire à qui est confiée la garde des actifs de la Société :

- assure, dans les conditions fixées par le règlement général de l'AMF, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés;
- pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété de la Société et en tient le registre.

Le dépositaire :

- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, aux statuts et à la note d'information de la Société ;
- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, aux statuts et à la note d'information de la Société;
- exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, aux statuts ni à la note d'information de la Société;

- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage;
- s'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou règlementaires, aux statuts et à la note d'information de la Société.

La rémunération du dépositaire sera 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 prévues par la convention de dépositaire et la réglementation en vigueur.

Article 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. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les 5 ans. La valeur vénale est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par la société de gestion pour 5 ans après approbation de sa candidature par l'assemblée générale ordinaire. Il peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

V. ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 24. ASSEMBLEES GENERALES

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

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale par la société de gestion, dans les 6 premiers mois suivant la clôture de l'exercice.

A défaut de convocation par la société de gestion, elle peut être également convoquée par :

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

Article 24.1 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 et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté conformément aux conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société de gestion leur adresse électronique et ultérieurement toute modification d'adresse au plus tard 20 jours avant la date de cette assemblée.

Ils peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée.

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 jour, heure et lieu de l'assemblée 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.

Article 24.1.1 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 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Article 24.1.2 Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou à défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peut demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760.000 euros le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4% pour les 760.000 premiers euros,
- 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros,
- 1% pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros,
- 0,5% pour le surplus du capital.

Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception, ou par voie électronique avec avis de réception, 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

15 jours au plus tard avant la tenue de la réunion de l'assemblée, l'associé reçoit, avec l'ordre du jour, 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,
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L214-103 du Code monétaire et financier, les comptes de l'exercice et 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 nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des 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.

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R.214-138 du CMF, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis ou par voie électronique de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la règlementation.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de 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.

Article 24.1.3 Tenue des Assemblées- Représentation -Votes par correspondance et par voie électronique

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 à distance par correspondance au moyen du formulaire dont les mentions sont prévues par l'article L.214-105 du CMF.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque assemblée, est tenue une feuille de présence contenant les mentions prévues à l'article R.214-145 du CMF.

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.

Les pouvoirs et les formulaires de vote à distance peuvent être établis sur support électronique dûment signé dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La saisie et la signature électronique par l'associé du formulaire peuvent être directement effectuées, le cas échéant sur le site Internet dédié mis en place par la Société, par tout procédé fiable d'identification garantissant le lien de la signature avec le formulaire tel qu'arrêté par la société de gestion et répondant aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

La date ultime de retour des bulletins de vote par correspondance et des procurations est fixée par la société de gestion. Elle ne peut être antérieure de plus de 3 jours à la date de réunion de l'assemblée. Toutefois concernant les formulaires électroniques de vote à distance et les instructions données par voie électronique comportant procuration peuvent valablement parvenir à la Société jusqu'à 15 heures, heure de Paris, la veille de la réunion de l'assemblée.

La procuration ou le vote ainsi exprimés avant l'assemblée par un moyen électronique tel que défini aux paragraphes ci-dessus, ainsi que l'accusé de réception qui pourrait en être donné, seront considérés comme des écrits non révocables et opposables à tous.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. 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 désigné par l'assemblée et qui peut être pris en dehors des associés. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les 2 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 2 scrutateurs en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Article 24.1.4 Délibérations-Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée 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 et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

Aucun quorum n'est requis pour les Assemblées générales ordinaires et extraordinaire.

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

Article 24.1.5 Consultation écrite

Les associés disposeront d'un délai de quinze jours à compter de l'envoi de la consultation pour faire parvenir leur vote par écrit à la société de gestion.

Pour chaque résolution, le vote sera exprimé par oui ou par non.

Une résolution ne sera considérée comme valablement adoptée, qu'à la condition que les votes exprimés émanent d'associés détenant au moins le quart du capital ; la majorité requise sera la majorité des voix exprimées. Les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède, après un intervalle de 6 jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

Article 24.1.6 Procès-verbaux

Chaque assemblée fait l'objet d'un procès-verbal établi dans un registre spécial selon la réglementation en vigueur.

VI. DISPOSITIONS COMPTABLES

ARTICLE 25. 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 2021.

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 26. COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes de la Société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux SCPI. Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription et des frais d'acquisition de ces derniers.

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

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire, des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 27. AFFECTATION DES RESULTATS

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

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

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

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

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 SCPI.

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. VALEURS DE LA SOCIETE

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 Société.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées deux fois par an 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 nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire 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 constitution du patrimoine.

ARTICLE 30. REPARTITION DES RESULTATS

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

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 120 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 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.

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 S ans ou 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 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.

VII. DISSOLUTION-LIQUIDATION

ARTICLE 31. FUSION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

31.1. Fusion

La Société ne peut fusionner qu'avec une autre société civile de placements immobiliers gérant un patrimoine immobilier de composition comparable.

L'opération de fusion s'effectue sous le contrôle des commissaires aux comptes de chacune des sociétés concernées. Le projet de fusion leur est communiqué au moins 45 jours avant les assemblées générales extraordinaires appelées à se prononcer sur l'opération.

Les commissaires aux comptes établissent un rapport sur les conditions de réalisation de l'opération de fusion. Celle-ci est approuvée par l'assemblée générale extraordinaire de chacune des sociétés concernées.

L'assemblée générale extraordinaire de la société absorbante statue sur l'évolution des apports en nature, conformément aux dispositions légales.

31.2. Dissolution

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire qui sera convoquée à cet effet 1 an au moins avant la date d'expiration de ladite Société.

La Société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

31.3. Liquidation

En cas de dissolution anticipée, pour quelque cause que ce soit, 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 coliquidateurs nommés par elle.

Les fonctions du liquidateur donneront lieu à une rémunération dont les modalités de calcul et le montant seront déterminés par l'assemblée générale extraordinaire statuant sur la dissolution.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé pour 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, s'ils sont autorisés par l'assemblée générale ordinaire

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'entre eux.

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

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

En cas de contestation, les associés sont tenus de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal du lieu du siège social de la Société.