



# STATUTS

## TITRE I

### FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE – DUREE

#### ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et 1845 et suivants du code civil, les articles L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, L.533-4, R.214-130 à R.214-160 du code monétaire et financier, les articles L.231-1 à L.231-8 du code de commerce, les articles 422-1 à 422-46-2 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le décret n°2003-74 du 28 janvier 2003, la loi n°2003-706 du 1<sup>er</sup> août 2003, le décret n°2004-1019 du 28 septembre 2004, ce dispositif étant codifié aux articles L.341-1 et suivants du code monétaire et financier, par tous textes subséquents, et par les présents statuts.

Dans la suite des articles ci-après, les termes « CMF » et « le RGAMF », désigneront respectivement le code monétaire et financier, et le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, et le terme « LA SOCIETE » désignera la SCPI.

#### ARTICLE 2 - OBJET

LA SOCIETE a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles et de terrains et situé en France Métropolitaine et dans les pays de l'Union Européenne. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; 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.

Il pourra être constitué un fonds de remboursement, les sommes qui y seraient allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

#### ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de LA SOCIETE est : PFO<sub>2</sub>.

#### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé 9, Jadin à Paris 17<sup>ème</sup>. Il pourra être transféré en tout autre endroit de Paris ou d'un département limitrophe, par simple décision de la société de gestion et, partout ailleurs, par décision de l'assemblée générale extraordinaire statuant dans les conditions fixées à l'article 21 ci-après.

#### ARTICLE 5 - DUREE

LA SOCIETE est constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 513 811 638 à la date du 21 juillet 2009 sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## TITRE II

### CAPITAL SOCIAL - PARTS

#### ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

##### 6-1 CAPITAL SOCIAL INITIAL

LA SOCIETE a été constituée au capital social initial de 871.050 €.

##### 6-2 CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

L'assemblée générale extraordinaire a fixé le capital statutaire à 855.000.000 €.

Le capital social statutaire est le plafond ou le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront pas être reçues. Ce montant pourra à tout moment être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

##### 6-3 CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

Le capital social effectif consiste en la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés.

#### ARTICLE 7 - CLAUSE DE VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social augmente par suite des apports effectués par les associés, nouveaux ou anciens. Il diminue par suite des retraits.

Le capital social effectif ne peut cependant pas diminuer, par suite de la variabilité, au-dessous du plus élevé de ces montants :

- 10 % du capital social statutaire
- 90 % du capital social effectif constaté par la société de gestion à la clôture de l'exercice précédent
- du capital social minimum exigé par la forme.

Pour faire face aux demandes de retraits, LA **SOCIETE** peut constituer un fonds de remboursement.

La société de gestion pourra à tout moment suspendre momentanément les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou bien fixer une limite provisoire au capital. Elle en informera l'AMF, les souscripteurs et les associés par tous moyens appropriés et en se conformant aux prescriptions légales et réglementaires en la matière.

#### **ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, sans qu'il soit obligatoire d'atteindre le capital statutairement fixé.

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 422-36 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en plus du nominal, d'une prime d'émission. Les associés donnent, par les présents statuts, tous pouvoirs à la société de gestion pour décider du montant de la prime d'émission.

La société de gestion a tout pouvoir pour fixer toutes les modalités de la souscription dans le cadre des dispositions applicables du CMF et du RGAMF.

Le prix de souscription devra être compris entre une valeur qui ne peut être inférieure ou supérieure de 10% par rapport à la valeur de reconstitution.

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

La libération du montant intégral des parts devra intervenir à la souscription. Le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution et devra être compris entre une valeur qui ne peut être inférieure ou supérieure de 10% par rapport à la valeur de reconstitution.

En dehors des retraits, le capital social peut à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, sans toutefois que son montant puisse être ramené à un montant inférieur au minimum fixé par la loi.

#### **ARTICLE 9 - TITRES**

Les parts souscrites sont numérotées.

Chaque part donne droit à une fraction de la propriété de l'actif social et des bénéfices. La propriété des parts emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Chaque souscripteur qui en aura fait la demande recevra un certificat de propriété incessible représentatif des parts. Chaque part est nominative à l'égard de la **SOCIETE**.

Conformément aux dispositions de l'article 1844 du code civil, les propriétaires indivis des parts sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de LA **SOCIETE** par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés. L'usufruitier et le nu-propriétaire doivent se faire représenter par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun obligatoirement associé.

A défaut de notification d'un représentant ou d'un mandataire commun à la société de gestion, cette dernière convoquera :

- l'usufruitier pour le vote des résolutions à caractère ordinaire
- et, le nu-propriétaire, pour le vote des résolutions à caractère extraordinaire. Celui-ci pourra assister aux assemblées ordinaires sans prendre part au vote sauf pour les résolutions augmentant ses engagements.

#### **ARTICLE 10 - RETRAIT DES ASSOCIES**

Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la **SOCIETE**, ce droit s'exerçant dans les limites fixées à l'article 7 des présents statuts. Les demandes de retraits sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et seront inscrites par ordre d'arrivée sur le registre prévu à cet effet. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

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.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acompte sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :

1. si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits, il y a compensation et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

2. si les demandes de retraits ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois, le remboursement, ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10% HT, sauf autorisation de l'AMF étant indiqué qu'il n'est pas constitué de fonds de remboursement.
3. Conformément aux dispositions de l'article L 214-93 du CMF, lorsque la société de gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la **SOCIETE** n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées.
4. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-22 du RGAMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-21 à 422-35 du RGAMF ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres. La société de gestion procède tous les vendredis à dix heures à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente. Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré suivant (samedi excepté), également à dix heures. La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple au moins six jours à l'avance, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin trimestriel d'information, information sur le site Internet de PERIAL et/ou sur son serveur vocal. Les offres de cession sont alors réalisées au prix d'exécution après confrontation des ordres d'achat et de vente enregistrés par la société de gestion. Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours à un mois, en fonction des contraintes administratives, à compter du jour où la souscription a été reçue. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5% appliqué sur le prix revenant au vendeur.
5. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa 3 ci-dessus, consiste, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, pour la société de gestion à proposer à l'assemblée générale extraordinaire de la **SOCIETE** la cession totale ou partielle du patrimoine.

#### **ARTICLE 11 - CESSIONS DES PARTS**

Les associés peuvent, outre les retraits prévus à l'article **10**, céder leurs parts.

La cession des parts s'opère :

- Soit de gré à gré. Pour ce faire, l'associé désirant céder ses parts doit trouver lui-même une contrepartie pour acquérir ses parts. Cette cession de gré à gré est faite sans intervention de la société de gestion.
- Soit sur le marché secondaire. Pour ce faire, l'associé désirant céder ses parts doit adresser à la société de gestion un ordre de vente qui sera inscrit pour participer par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Le transfert de propriété des parts résulte d'une inscription sur le registre des associés ; cette inscription rend le transfert immédiatement opposable à la **SOCIETE** et aux tiers.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Les cessions faites à des tiers sont soumises à l'agrément préalable de LA **SOCIETE**. Toutefois, cet agrément n'est pas nécessaire lorsque cette cession à un tiers intervient en cas de succession, de liquidation de communauté entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

L'agrément doit être demandé par le cédant à la société de gestion par lettre recommandée indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert. L'agrément résulte soit d'une notification par la société de gestion, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si LA **SOCIETE** n'agrée pas le cessionnaire proposé, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit par la **SOCIETE** en vue d'une réduction de capital avec le consentement du cédant et l'accord de l'assemblée générale prévu à l'article 8 ci-dessus.

Si à l'expiration du délai d'un mois prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de LA **SOCIETE**.

A défaut d'accord entre les parties sur le prix des parts, celui-ci est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil c'est à dire par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Un associé peut demander dans les mêmes conditions que ci-dessus le consentement de LA **SOCIETE** à un projet de nantissement de ses parts. Le consentement emportera agrément en cas de réalisation des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1<sup>er</sup> du code civil, à moins de rachat par LA **SOCIETE** décidé par l'assemblée générale en vue de réduire son capital.

#### **ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la **SOCIETE** a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital. Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du code de commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la **SOCIETE**, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans à compter de la date d'enregistrement de l'acte portant mutation à la trésorerie territorialement compétente, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de sa retraite.

Un contrat d'assurance garantit la responsabilité civile de LA **SOCIETE** du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

#### **ARTICLE 13- DECES - INCAPACITE**

LA **SOCIETE** ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs associés, et continuera avec les survivants et les héritiers, les représentants et, éventuellement, le conjoint survivant de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la faillite, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire de l'un ou de plusieurs de ses membres ne mettra pas fin de plein droit à LA **SOCIETE** et, à moins que l'assemblée générale extraordinaire n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés.

### **TITRE III ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

#### **ARTICLE 14 - SOCIETE DE GESTION**

LA **SOCIETE** est administrée par une société de gestion : la société par actions simplifiée unipersonnelle PERIAL ASSET MANAGEMENT au capital de 495.840 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 775 696 446, dont le siège social est à PARIS 17<sup>ème</sup>, 9, rue Jadin. PERIAL ASSET MANAGEMENT est agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000034 en date du 16 juillet 2007.

Les fonctions de la société de gestion sont d'une durée indéterminée. Elles prennent fin, soit par démission, soit par décision de l'assemblée générale, à la majorité des voix dont disposent les associés présents, les associés votant par correspondance ou représentés. Toutefois, la révocation, si elle est effectuée sans juste motif, peut donner lieu à dommages et intérêts. Tout associé peut en outre demander judiciairement pour cause légitime la cessation des fonctions de la société de gestion.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, LA **SOCIETE** serait administrée par une nouvelle société de gestion nommée par l'assemblée générale convoquée par le conseil de surveillance. Cette société de gestion devra avoir reçu l'agrément de l'AMF.

Conformément aux dispositions de l'article 422-12 du RGAMF en cas de défaillance de la société de gestion, le conseil de surveillance convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.

#### **ARTICLE 15 - ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

La société de gestion a les attributions les plus étendues à l'égard des tiers, elle doit agir dans l'intérêt exclusif des associés et peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de LA **SOCIETE**, dans le cadre de son objet social.

A l'égard de LA **SOCIETE**, ses pouvoirs ne sont limités que dans les domaines réservés à l'assemblée générale par le CMF ou par les statuts.

Notamment, conformément aux dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du CMF, tous échanges, aliénations ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la **SOCIETE** doivent être autorisés par l'assemblée générale des associés. Le montant maximal fixé par l'assemblée générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la société civile de placement immobilier sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. A ce titre, l'assemblée générale constitutive de la **SOCIETE** a autorisé de contracter des emprunts dans la limite de 20% du montant de son capital maximal, ainsi qu'à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme, à réaliser tous échanges ou aliénations et constituer des droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la **SOCIETE**.

Elle agrée tous nouveaux associés.

La société de gestion administre les biens de la **SOCIETE**, sous le contrôle du conseil de surveillance prévu sous l'article **20** ci-après.

Notamment, elle représente LA **SOCIETE** vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances.

Elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.

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

Elle fait ouvrir au nom de la **SOCIETE** tous comptes bancaires ou de chèques postaux, tous comptes de dépôts, comptes courants et d'avances sur titres, crée tous chèques, virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes.

Elle fait et reçoit toute la correspondance de LA **SOCIETE**, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats-cartes ou autres titres de paiement.

Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, arrête l'ordre du jour des assemblées et statue sur toutes propositions à faire.

Elle préside les assemblées qu'elle convoque et dont elle exécute les décisions conformément et suivant les modalités prévues par le CMF.

Elle peut, si elle l'estime nécessaire, soumettre aux associés des propositions sur un objet déterminé suivant la procédure de consultation par correspondance prévue à l'article **22** ci-après ou convoquer une assemblée générale.

La société de gestion ne contracte en sa qualité et en raison de sa gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la **SOCIETE** et n'est responsable que de son mandat. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de LA **SOCIETE**.

#### **ARTICLE 16 - DELEGATIONS DE POUVOIRS**

La société de gestion peut, dans les limites fixées par le RGAMF, conférer à toute personne que bon lui semblera, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués et partager avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque se considérer comme représentants, préposés ou mandataires de LA **SOCIETE**.

#### **ARTICLE 17 - CONVENTION ENTRE LA SOCIETE ET SES ORGANES DE GESTION**

Toute convention intervenant entre LA **SOCIETE** et la société de gestion doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

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

## **ARTICLE 18 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

Demeurent à la charge de LA **SOCIETE** les frais liés à son existence, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles et à leur location ;
- les frais de gestion technique et d'entretien du patrimoine ;
- les primes d'assurance d'immeubles, les impôts et taxes ;
- les frais d'expertise du patrimoine ;
- les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance ;
- les frais du conseil de surveillance et la cotisation de l'ASPIM ;
- les honoraires d'avocats ;
- la contribution versée à l'AMF ;
- les frais de mission du commissaire aux comptes ;
- les frais de création, d'impression et d'envoi des documents d'information.

Conformément aux dispositions de l'article 422-11 du RGAMF, la société de gestion est rémunérée forfaitairement par différents types de commission :

- commission de souscription due à l'acquisition de parts nouvelles d'un montant égal à 8.5% HT maximum, TVA en sus au taux en vigueur soit actuellement 10,17 % TTC, du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission a pour objet de rémunérer la prospection des capitaux et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la **SOCIETE**.
- commission de cession de parts sur le marché secondaire : lorsque la cession de parts s'opère avec intervention de la Société de Gestion, par confrontation des ordres inscrits sur le registre des ordres d'achat et de vente de parts, la commission est de 8,5 %, T.V.A. en sus au taux en vigueur (actuellement 10,17 % TTC), de la somme versée par l'acquéreur. Cette rémunération englobe les frais de dossier mais pas les droits d'enregistrement.
- Commission de gestion des biens sociaux, d'un montant égal à 11.5% HT, TVA en sus au taux en vigueur (actuellement 13,75% TTC) des produits locatifs encaissés hors taxes et des produits financiers nets. Cette commission est payée au fur et à mesure de l'encaissement des produits visés à l'aliéna précédent. Elle a pour objet de rémunérer la gestion de la SOCIETE et couvre notamment les frais, supportés par la société de gestion, de :
  - gestion locative du patrimoine,
  - distribution des revenus,
  - gestion, comptabilité, tenue du fichier des associés, bureau et personnel.
- Commission de cession de parts et de mutation à titre gratuit (due en cas de cession de parts déjà créées d'un montant égal à 76 €, TVA en sus au taux en vigueur, actuellement 19,60 %, soit 90,90 € TTC par cessionnaire, quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées, à titre de remboursement des frais de constitution de dossier, dans le cas où la cession ou le transfert interviennent sans l'intermédiaire de la société de gestion.

## **ARTICLE 19 - SIGNATURE SOCIALE**

La signature sociale appartient à la société de gestion ; elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'article 16.

## **ARTICLE 20 - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

### **1. NOMINATION**

Il est institué un conseil de surveillance composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Seule l'assemblée générale peut nommer ou révoquer les membres du conseil de surveillance.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles. Le conseil se renouvellera par tiers chaque année.

Toutefois, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, le premier conseil de surveillance sera renouvelé en totalité lors de la première assemblée générale qui se réunira après obtention du premier visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Si le nombre des conseillers tombe, par suite de décès ou démission, au-dessous de sept membres, l'assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le conseil.

La société de gestion procède chaque année à l'appel des candidatures. Tout associé, quel que soit son nombre de parts, peut présenter sa candidature à l'assemblée générale.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144 du CMF.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la société de gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

### **2. REUNIONS ET DELIBERATIONS**

Chaque année, le conseil de surveillance nomme parmi ses membres un président ; il peut adjoindre au bureau du conseil un vice-président pris parmi ses membres. Le secrétariat du conseil est assuré par la société de gestion.

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

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis ; en cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

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

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

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du conseil ou encore par la société de gestion elle-même.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de LA **SOCIETE** l'exige, sur convocation du président ou de deux de ses autres membres, ou à l'initiative de la société de gestion.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance et donner mandat à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil.

Un même membre du conseil ne peut représenter plus de deux de ses collègues. Chaque mandat n'est valable que pour une séance. Toutefois, en cas de déplacement prévu et exposé d'avance, le mandat pourra être valable pour deux séances au maximum si l'intervalle entre celles-ci n'excède pas deux mois.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction et avec la présence minimale effective de trois membres.

Le fonctionnement du conseil est régi par un règlement interne dont les termes sont approuvés du seul fait de l'acte de candidature à un mandat de membre du conseil.

### **3. MISSION ET POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Ces missions sont définies par les dispositions de l'article L.214-99 du CMF et des articles 422-12 à 422-14 du RGAMF. Le conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion. A toute époque de l'année, le conseil opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de LA **SOCIETE**.

A. Il présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de LA **SOCIETE**.

B. Il établit, concurremment avec la société de gestion, le procès-verbal des décisions collectives prises par correspondance, comme prévu à l'article 22 ci-après.

C. Il est obligatoirement consulté pour toute convention susceptible d'intervenir entre LA **SOCIETE** et la société de gestion, et son avis est communiqué à l'assemblée lorsque celle-ci est consultée conformément à l'article L.214-106 du CMF.

### **4. RESPONSABILITE**

Les membres du conseil de surveillance ne contractent à raison de leurs fonctions aucune obligation personnelle et solidaire envers les engagements de LA **SOCIETE**. Ils ne répondent envers LA **SOCIETE** et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

## **TITRE IV DECISIONS COLLECTIVES**

### **ARTICLE 21 - ASSEMBLEES GENERALES**

Les assemblées générales représentent l'universalité des associés et chacun dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital social.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé ; tout associé peut voter par correspondance, dans les conditions par les dispositions des articles R.214-141 à R214-143 du CMF. Ces articles définissent les conditions offrant à un associé la possibilité d'exprimer sur chaque résolution un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter en précisant que toute abstention exprimée ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance comporte :

- i. l'indication de la date avant laquelle, conformément aux statuts, il doit être reçu par la société pour qu'il en soit tenu compte.
- ii. L'identité complète de l'associé avec et le nombre de parts dont il est titulaire avec signature de l'associé.
- iii. La mention qu'il peut être donné procuration pour voter au nom du signataire à un mandataire désigné dans les conditions de l'article L.214-104.

Les assemblées se tiennent sous la présidence du représentant légal de la société de gestion. La réglementation concernant la désignation du bureau, la tenue de la feuille de présence, la rédaction et la signature des procès-verbaux est celle prévue aux articles L.214- 103 à L.214-108 (vote par correspondance, calcul du quorum) R.214-141 à R214-149 du CMF (contenu des feuilles de présence, procès verbal de l'assemblée).

Les modalités de convocation sont celles figurant aux articles R.214-136 à R.214-140 du CMF à savoir principalement :

- sur initiative de la société de gestion, du commissaire aux comptes, du conseil de surveillance en observant un délai minimal entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale
- après accomplissement de diverses formalités de publicité légale.
- Possibilité pour un ou plusieurs associés d'inscrire une résolution à l'ordre du jour de l'assemblée générale à la condition de détenir un nombre minimal de parts défini en fonction du montant du capital de la **SOCIETE** défini ci-dessous.

Les associés sont réunis par la société de gestion en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. Ils peuvent être convoqués par la société de gestion en assemblée générale ordinaire, extraordinaire ou mixte, chaque fois que la société de gestion le juge utile ou qu'une disposition légale le nécessite.

L'assemblée générale ordinaire peut valablement délibérer si les associés détiennent au moins, sur première convocation, le quart du capital social.

L'assemblée générale extraordinaire peut valablement délibérer si les associés détiennent au moins, sur première convocation, la moitié du capital social.

Sur deuxième convocation, dans l'un et l'autre cas, aucun quorum n'est requis.

Les décisions sont prises à la majorité des associés présents ou représentés et des votes par correspondance. Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les votes par correspondance et les voix des associés présents.

Des projets de résolution peuvent être proposés lors des assemblées générales par des associés représentant au moins la fraction du capital déterminée dans les conditions de l'article R.214-138 du CMF.

A ce titre, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 euro, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

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

Il s'agit d'un barème de sorte qu'il convient d'additionner le montant de chacune des tranches pour déterminer le capital à représenter.

Les demandes d'inscription des projets de résolution présentées dans ces conditions doivent être adressées au siège de LA **SOCIETE** par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception dans un délai de vingt cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

#### **ARTICLE 22 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

Conformément à l'article L.214-103, R.214-141 à R.214-143 du CMF, la société de gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler à formuler une décision collective par vote écrit. Toutefois, comme il est précisé à l'article précédent, les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en assemblée générale réunie annuellement.

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre, tous renseignements et explications, ainsi que le texte des résolutions qu'elle propose.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'envoi de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard sera considéré comme n'ayant pas pris part au vote.

La société de gestion rédige avec un délégué du conseil de surveillance le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les consultations de vote.

Les conditions de quorum et de majorité sont celles définies par les dispositions de l'article L.214-103 du CMF à savoir : chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital, et au moins la moitié s'il s'agit de modifier les statuts. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

### **TITRE V CONTROLE**

#### **ARTICLE 23 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le contrôle est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes.

Ils sont nommés pour six exercices et leurs fonctions expirent après la réunion de l'assemblée générale qui statue sur les comptes du sixième exercice. Leur mandat ne peut être renouvelé qu'une fois. Après une période de viduité de 6 ans, un commissaire aux comptes pourra être à nouveau mandaté.

Ils doivent être choisis sur la liste prévue à l'article L.225-219 du code de commerce et sont soumis aux mêmes incompatibilités que celles mentionnées par cette loi.

Ils exercent leur contrôle dans les conditions prévues à l'article L.214-110 du CMF.

#### **ARTICLE 24 - CONTROLE DES ASSOCIES**

Tout associé, en dehors des documents qui accompagnent obligatoirement la convocation aux assemblées, peut, en vertu de l'article R.214-134 du CMF, à toute époque, assisté ou non d'une personne de son choix, prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : état du patrimoine, analyse de la variation des capitaux propres, compte de résultat, annexe, inventaire, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion, de direction, d'administration de la **SOCIETE**, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

### **TITRE VI INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

#### **ARTICLE 25- ANNEE SOCIALE**

L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

Toutefois, par exception, le premier exercice comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la **SOCIETE** jusqu'au 31 décembre 2009.

La **SOCIETE** tient sa comptabilité en euro.

#### **ARTICLE 26 - COMPTES SOCIAUX**

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

Elle dresse également l'état du patrimoine, l'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat et l'annexe, elle établit un rapport écrit sur la situation de LA **SOCIETE** et sur son activité au cours de l'exercice écoulé.

A cet effet, conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du CMF, la société de gestion soumet au vote de l'assemblée générale annuelle l'approbation de :

- i. la valeur comptable qui est égale au prix d'acquisition des immeubles, hors TVA ou droits d'enregistrement et hors frais de notaire, augmenté des commissions de commercialisation payées aux agents immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la **SOCIETE**.
- ii. La valeur de réalisation qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la **SOCIETE**.
- iii. La valeur de reconstitution de la **SOCIETE** est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

En cours d'exercice, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la société de gestion conformément aux dispositions de l'article L.214- 109 du code monétaire et financier.

Même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfices, il est constitué des provisions et procédé éventuellement aux amortissements nécessaires pour que le bilan soit sincère.

Pourront être imputés sur la prime d'émission les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche et d'acquisition d'immeubles, notamment TVA, droits d'enregistrement, frais de notaire.

La société de gestion est tenue d'appliquer le plan comptable général et le plan spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier.

#### **ARTICLE 27 - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite de tous frais, charges et provisions constituent les bénéfices nets.

Ces bénéfices diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires sont, sauf la partie qui serait mise en réserve ou reportée à nouveau par l'assemblée générale ordinaire, distribués entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ces parts.

La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par le CMF, de répartir les acomptes trimestriels à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant. Ces acomptes sont versés dans les trente jours suivant le terme de chaque trimestre civil.

### **TITRE VII DISPOSITIONS FINALES**

#### **ARTICLE 28 - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

Un an au moins avant la date d'expiration de LA **SOCIETE**, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 21 pour les assemblées extraordinaires pour décider si la durée de LA **SOCIETE** 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.

Si l'assemblée générale prend une résolution décidant la dissolution de LA **SOCIETE**, la liquidation est faite par la société de gestion 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 **SOCIETE**, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne la liquidation.

Le ou les liquidateurs sont investis des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible dans le cadre des dispositions légales.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus du ou des liquidateurs et la décharge de leurs mandats et pour constater la clôture de la liquidation.

#### **ARTICLE 29 - CONTESTATIONS**

Toutes les contestations entre les associés relatives aux affaires sociales, pendant la durée de la **SOCIETE** ou de sa liquidation, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, en cas de contestation, tout associé est tenu de faire élection de domicile attributif dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations ou significations sont régulièrement faites au domicile élu sans avoir égard au domicile réel.

A défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations sont valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.

#### **ARTICLE 30 – PERSONNALITE MORALE IMMATRICULATION**

La **SOCIETE** jouira de la personnalité morale à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

A cet effet, les associés donnent tous pouvoirs à la société de gestion à l'effet d'accomplir les formalités de toute nature requises par la loi ou la réglementation ou nécessaires à la représentation des intérêts de la **SOCIETE** en conformité avec l'objet social de celle-ci.

Dernière mise à jour,  
Le 2 septembre 2013.