



STATUTEN

DEEL I – RECHTSVORM, DOEL, BENAMING, HOOFDKANTOOR, DUUR

ARTIKEL 1 – RECHTSVORM

De vennootschap waar deze statuten betrekking op hebben, is een Franse vastgoedbeleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal (*société civile de placement immobilier* (SCPI)) die geregeld wordt door artikel 1832 en volgende van het Frans burgerlijk wetboek, artikel L.214-86 t/m L.214-118 en R.214-130 t/m R.214-160 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer, het algemene reglement van de Franse Autoriteit Financiële Markten (RG AMF) en alle latere teksten daarvan, evenals deze statuten.

ARTIKEL 2 – DOEL

De vennootschap heeft tot doel vastgoed te verwerven en te beheren voor verhuur in Frankrijk en de eurozone. Ten behoeve van dit beheer kan de vennootschap overgaan tot de handelingen zoals voorzien in artikel L.214-114 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer, d.w.z. werkzaamheden van alle aard in die gebouwen, bijvoorbeeld met betrekking tot de bouw, de renovatie, het onderhoud, de sanering, de verbetering, de uitbreiding, de wederopbouw of de aanpassing aan ecologische of energienormen, en het materiaal en de toestellen aankopen die nodig zijn om de gebouwen in gebruik te nemen. Zij kan daarnaast vastgoed verkopen wanneer zij dit niet aangeschaft heeft met als doel om het door te verkopen en zolang dergelijke overdrachten niet gebruikelijk worden. Zij kan ook deelnemingen nemen:

- in aandelen in personenvennootschappen (*sociétés de personnes*) die niet toegelaten zijn tot de handel in een gereguleerde markt in de zin van artikel 4, lid 1, punt 21 van Richtlijn 2014/65/EU, noch tot een erkende, voor het publiek toegankelijke en regelmatig werkende markt ('georganiseerde markt'), en waarvan de aandeelhouders aansprakelijk zijn voor de schulden als die hoger zijn dan hun inleg, waarvan de activa voornamelijk bestaan uit vastgoed dat verworven of gebouwd werd voor verhuur en waarvan de overige activa vlottend zijn;
- in het bezit van aandelen in Franse vastgoedbeleggingsmaatschappijen (*sociétés civiles de placement immobilier* (SCPI)), deelbewijzen of aandelen in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed of gelijksoortige instellingen naar buitenlands recht.

De vennootschap kan bovendien beleggen in deposito's en liquiditeiten, en ook in financiële termijnsinstrumenten als het is om haar activa te beschermen en op voorwaarde dat de contracten worden gebruikt voor afdekkingsdoeleinden.

ARTIKEL 3 – BENAMING

Deze vennootschap draagt de volgende naam: "CORUM Origin"

ARTIKEL 4 – HOOFDKANTOOR

Het hoofdkantoor is gevestigd te 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk.

Het hoofdkantoor kan overgeplaatst worden op gewoon besluit van de beheermaatschappij binnen hetzelfde departement of naar een aangrenzend departement en overal elders op besluit van de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering.

ARTIKEL 5 – DUUR

De duur van de vennootschap is vastgesteld op negenennegentig jaar vanaf de inschrijving van de vennootschap in het handels- en vennootschapsregister, behoudens in geval van vervroegde ontbinding of verlenging zoals voorzien in deze statuten.

DEEL II – AANDELENKAPITAAL, AANDELEN

ARTIKEL 6 – AANDELENKAPITAAL

Elke aandeelhouder bezit minstens een aandeel of het equivalent daarvan in aandelenfracties.

6.1 Startkapitaal

Het oorspronkelijke aandelenkapitaal is vastgesteld op negenhonderdvijftig duizend zeventienhonderdzesentachtig euro (€ 950.786).

Het is verdeeld in 1.103 volledig volgestorte aandelen van € 862 elk.

Deze aandelen blijven onvervreemdbaar gedurende drie jaar vanaf de goedkeuring door de Franse AFM, krachtens artikel L.214-86 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

6.2 Statutair aandelenkapitaal

Het maximaal toegestane statutaire aandelenkapitaal is vastgesteld op vijf miljard euro (€ 5.000.000.000). De beheermaatschappij heeft krachtens de statuten toestemming om het aandelenkapitaal te verhogen tot dit maximale bedrag van vijf miljard euro (€ 5.000.000.000) door de uitgifte van nieuwe aandelen, zonder echter verplicht te zijn dit bedrag binnen een bepaalde termijn te bereiken.

Het maximaal toegestane aandelenkapitaal kan gewijzigd worden door de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering krachtens een besluit dat op dezelfde wijze genomen dient te worden als geldt voor statutenwijzigingen.

6.3 Veranderlijkheid van het aandelenkapitaal

Het aandelenkapitaal van de vennootschap, als fractie van het toegestane aandelenkapitaal waarop ingeschreven is of dat uitgegeven is in ruil voor de inleg van de aandeelhouders, kan verhoogd worden door de nieuwe inleg van de huidige aandeelhouders of door de toetreding van nieuwe aandeelhouders, en kan verlaagd worden door de verkoop door één of meerdere aandeelhouders van alle of een gedeelte van de aandelen, binnen de grenzen van de wettelijke bepalingen en voorschriften.

6.4 Aandelenfracties

De aandelen kunnen op besluit van de beheerder gesplitst worden in tienden, honderdsten, duizendsten en tienduizendsten aandelenfracties.

De statutaire bepalingen die de uitgifte en overdracht van aandelen en de terugtrekking van aandeelhouders regelen, zijn van toepassing op de aandelenfracties waarvan de waarde altijd evenredig is aan die van het aandeel dat zij vertegenwoordigen. Alle overige bepalingen van de statuten met betrekking tot de aandelen zijn van toepassing op de aandelenfracties, zonder dat dit uitdrukkelijk vermeld hoeft te worden, behoudens andersluidende bepalingen.

ARTIKEL 7 – VERHOOGING EN VERLAGING VAN HET KAPITAAL

Het uitstaande aandelenkapitaal kan verhoogd worden door de uitgifte van nieuwe aandelen, zonder enige verplichting om het statutair toegestane maximumkapitaal te bereiken.

De inschrijvingsprijs dient binnen een marge te liggen van 10% hoger of lager dan de vervangingswaarde. De vervangingswaarde is gelijk aan de liquidatiewaarde, vermeerderd met de vervangingskosten voor haar vastgoed. De liquidatiewaarde komt overeen met de marktwaarde van het vastgoed en de nettowaarde van de overige activa.

Elk jaar stelt de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering, bijeengeroepen voor de goedkeuring van de jaarrekening van het boekjaar, de hoogte van het uitstaande aandelenkapitaal vast op de datum van afsluiting van dat boekjaar.

Het kapitaal kan tevens verhoogd worden door omzetting van reserves op besluit van de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering.

Er kan niet overgegaan worden tot de uitgifte van nieuwe aandelen ter verhoging van het aandelenkapitaal zolang het startkapitaal niet volledig volgestort is en zolang niet voldaan is aan de in het register vermelde verzoeken tot de terugkoop van aandelen zoals voorzien in artikel L.214-93 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer tegen een prijs van minder dan of gelijk aan de inschrijvingsprijs.

Het aandelenkapitaal kan ook te allen tijde verlaagd worden op besluit van de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering met welk bedrag dan ook, dat echter in geen geval door terugkopen onder een van de drie volgende bedragen mag zakken:

- 10% van het statutair aandelenkapitaal;
- 90% van het uitstaande aandelenkapitaal zoals vastgesteld door de laatste algemene aandeelhoudersvergadering,
- het wettelijk minimum voor Franse vastgoedbeleggingsmaatschappijen (sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)), momenteel € 760.000.

Om de vennootschap voldoende flexibiliteit in het beheer te bieden, kan de algemene aandeelhoudersvergadering een terugkoopfonds oprichten en de hoogte daarvan vaststellen.

ARTIKEL 8 – HERWAARDERING VAN DE ACTIVA

De beheermaatschappij kan de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering voorstellen de in de balans opgenomen activa volgens de wettelijke voorwaarden te herwaarderen. Na goedkeuring door de Algemene Aandeelhoudersvergadering, wordt het herwaarderingsverschil als reserve in de passiva van de balans opgenomen.

ARTIKEL 9 – AANDELEN

De aandelen luiden op naam. Zij kunnen nooit beschouwd worden als verhandelbare effecten en de rechten van de aandeelhouder vloeien voort uit de statuten, de latere besluiten tot wijziging van het kapitaal, evenals de regelmatig toegestane overdrachten.

De rechten van elke aandeelhouder vloeien uitsluitend voort uit diens inschrijving in het aandeelhoudersregister van de vennootschap.

Aan elke aandeelhouder wordt door de beheermaatschappij een certificaat afgegeven waaruit zijn inschrijving in dit register blijkt. Dat certificaat is geen verhandelbaar effect. In geval van verlies, diefstal, vernietiging of niet-ontvangst van het certificaat dient de aandeelhouder aan de beheermaatschappij een verklaring van verlies voor te leggen.

ARTIKEL 10 – RECHTEN EN Plichten VOORTVLOEIEND UIT DE AANDELEN

1. Elk aandeel geeft recht op de eigendom van een gedeelte van de activa en de verdeling van de winst evenredig aan het aantal bestaande aandelen. Nieuwe aandelen delen echter pas in de winstdeling vanaf de dividendgerechtigde datum zoals bepaald tijdens de uitgifte.

De rechten en plichten die voortvloeien uit elk aandeel gaan over in de handen van degene die in bezit treedt van dat aandeel. De eigendom van een aandeel behelst van rechtswege de aanvaarding van de statuten en besluiten van de algemene aandeelhoudersvergaderingen.

Erfgenamen, vertegenwoordigers en schuldeisers van een aandeelhouder kunnen in geen geval de bezittingen van de vennootschap laten verzegelen, noch om de veiling of verdeling daarvan verzoeken, noch zich inmengen in het beheer daarvan. Zij kunnen zich ter uitoefening van hun rechten uitsluitend baseren op de financiële jaarrekeningen en de besluiten van de Algemene Aandeelhoudersvergadering.

2. De aandeelhouders kunnen uitsluitend aansprakelijk gesteld worden nadat de vennootschap vruchteloos in rechte vervolgd werd.

De aansprakelijkheid van elke aandeelhouder jegens derden kan niet hoger zijn dan zijn aandeel in het kapitaal op het moment dat hij aansprakelijk wordt gesteld, krachtens de bepalingen in artikel L.214-89 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer en in afwijking van die van artikel 1857 van het Frans burgerlijk wetboek.

In hun onderlinge betrekkingen zijn de aandeelhouders gehouden tot de vennootschappelijke schulden en verplichtingen evenredig aan het aantal aandelen dat zij in bezit hebben.

ARTIKEL 11 – LEVERING VAN AANDELEN

1. Voorwaarden

Iedere overdracht van aandelen dient vooraf gegaan te worden door een verklaring van overdracht door de cedent of diens gemachtigde, welke verklaring verplicht ingeschreven dient te worden in een daartoe door de vennootschap bijgehouden register.

De verzoeken kunnen op elke gewenste wijze naar de beheermaatschappij of een tussenpersoon verstuurd worden, tegen overlegging van een ontvangstbewijs.

Door de inschrijving in het overdrachtsregister wordt de overdracht van het aandeel inroepbaar jegens de vennootschap en derden, in afwijking van de bepalingen van artikel 1690 van het Frans burgerlijk wetboek.

In geval van blokkering van terugkopen in het kader van de bepalingen van artikel L.214-93 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer kunnen de aandeelhouders nog altijd verzoeken richten aan de beheermaatschappij tot verkoop van al hun aandelen of een gedeelte daarvan.

De koop- en verkooporders dienen op straffe van nietigheid ingeschreven te worden in een register dat bijgehouden wordt op het hoofdkantoor van de vennootschap. De uitvoeringsprijs vloeit voort uit de afzetting van de vraag tegen het aanbod; de prijs wordt vastgesteld en openbaargemaakt door de beheermaatschappij na elke registratieperiode van de orders.

Iedere transactie dient ingeschreven te worden in het aandeelhoudersregister dat als overdrachtsakte beschouwd wordt zoals voorzien door artikel 1865 van het Frans burgerlijk wetboek. De eigendomsoverdracht die hieruit voortvloeit is vanaf dat moment inroepbaar tegen de vennootschap en tegen derden. De beheermaatschappij garandeert de goede afwikkeling van deze transacties.

De wijzen van uitvoering van deze bepalingen en met name de voorwaarden van openbaarmaking in de secundaire aandelenmarkt en de bepaling van de registratieperiode van de orders worden bepaald volgens de van kracht zijnde voorschriften en nader uiteengezet in het prospectus.

In geval van een overdracht door een onderhandse akte wordt door de tussenkomst van de beheermaatschappij de overdracht inroepbaar jegens de vennootschap en derden zonder dat daarvoor de formaliteiten vervuld hoeven te worden zoals voorzien door genoemd artikel 1690.

Iedere rechtstreekse transactie tussen de betrokkenen wordt beschouwd als een transactie zonder tussenkomst van de beheermaatschappij.

2. Dividendgerechtigde termijn

De einddata van de dividendgerechtigde termijn van de verkochte aandelen en de begindata van de dividendgerechtigde termijn van de gekochte aandelen worden vermeld in het prospectus.

3. Overdracht onder levenden

De aandelen van de vennootschap zijn vrij overdraagbaar.

4. Overdracht door overlijden

In geval van overlijden van een aandeelhouder blijft de vennootschap voortbestaan tussen de langstlevende aandeelhouders en de erfgenamen en rechthebbenden van de overleden aandeelhouder en eventueel diens overlevende echtgenoot in geval van gemeenschap van goederen.

De vennootschap eindigt evenmin in geval van onbekwaamverklaring, persoonlijk faillissement, gerechtelijke bewindvoering of bankroet van een of meerdere aandeelhouders.

In geval van overlijden dienen de erfgenamen, rechthebbenden en de echtgenoot binnen drie maanden na het overlijden hun hoedanigheid kenbaar te maken door overlegging van een afschrift van een notariële akte of een uittreksel van een boedelbeschrijving.

Ook vruchtgebruikers en blote eigenaren dienen zich jegens de vennootschap te laten vertegenwoordigen door een van hen of door een onder de aandeelhouders gekozen gemeenschappelijke gemachtigde.

Om de rechten verbonden aan de aandelen van de aandeelhouder uit te oefenen, dient dit bewijs voorgelegd te worden, onverminderd het recht van de beheermaatschappij om een notaris te verzoeken om afschriften of uittreksels van akten waaruit dergelijke hoedanigheden blijken.

ARTIKEL 12 – ONDEELBAARHEID VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn ondeelbaar jegens de vennootschap die slechts een eigenaar per aandeel erkent.

Mede-eigenaren van een onverdeeld aandeel dienen zich ten aanzien van de vennootschap te laten vertegenwoordigen door een unieke gemachtigde, te kiezen onder of buiten de mede-eigenaren.

In geval van onenigheid wordt de gemachtigde aangewezen door de rechtbank op verzoek van de meest gereede mede-eigenaar.

Eigenaren van aandelenfracties kunnen zich groeperen. Zij dienen zich in dat geval te laten vertegenwoordigen zoals voorzien in het tweede en derde lid hierboven door slechts één persoon die voor elke groep de rechten uitoefent die verbonden zijn aan het bezit van een geheel aandeel.

Een vruchtgebruiker en een blote eigenaar dienen zich te laten vertegenwoordigen door één van hen, of door een gemachtigde die aandeelhouder dient te zijn. In de afwezigheid van een kennisgeving van een vertegenwoordiger roept de beheermaatschappij de vruchtgebruiker op voor gewone Algemene Aandeelhoudersvergaderingen en de blote eigenaar voor alle gewone of buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergaderingen.

Het stemrecht komt toe aan de vruchtgebruiker voor gewone besluiten (met name betreffende de winstbestemming) en aan de blote eigenaar voor de buitengewone besluiten.

Wat betreft de winstverdeling komt de vennootschappelijke winst, dat wil zeggen de bedrijfswinst, de uitzonderlijke baten uit uitsluitend de kapitaalwinst van overdrachten van effecten en ingehouden winst, indien deze winst uitgekeerd wordt, uitsluitend toe aan de vruchtgebruiker; uitgekeerde uitzonderlijke baten, uitsluitend voortvloeiend uit de verkoop van andere gekapitaliseerde activa dan effecten, komen uitsluitend toe aan de blote eigenaar. In geval van ontbinding van de SCPI worden de liquidatie-uitkeringen verdeeld tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar, naar rato van de door elk van hen gestorte bedragen.

ARTIKEL 13 – VERPANDING VAN AANDELEN

Conform de bepalingen in artikel 1866 van het burgerlijk wetboek: 'De aandelen kunnen verpand worden onder de voorwaarden die worden beschreven in de laatste alinea van artikel 2355 van het burgerlijk wetboek.'

ARTIKEL 14 – TERUGKOOP DOOR EEN AANDEELHOUDER

Omdat het fonds een vennootschap met veranderlijk kapitaal is, heeft elke aandeelhouder het recht op gehele of gedeeltelijke terugkoop van zijn aandelen. Om de vennootschap voldoende flexibiliteit in het beheer te bieden, kan de algemene aandeelhoudersvergadering een terugkoopfonds oprichten en de hoogte daarvan vaststellen.

Als de beheermaatschappij een terugkoopverzoek ontvangt en er geen terugkoopfonds bestaat, kunnen zich twee gevallen voordoen:

1. Er bestaan inschrijvingsverzoeken voor hetzelfde of een hoger bedrag: terugbetaling op basis van de van kracht zijnde inschrijvingsprijs, verminderd met de aan de beheermaatschappij verschuldigde commissie,
2. De beheermaatschappij stelt vast dat aan de in het register ingeschreven terugkoopverzoeken, die minstens 10% vertegenwoordigen van de door de vennootschap uitgegeven aandelen, niet binnen een termijn van 12 maanden voldaan is, in welk geval de beheermaatschappij volgens de bepalingen van artikel L.214-93 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer de Franse Autoriteit Financiële Markten onmiddellijk hiervan in kennis stelt en binnen twee maanden vanaf deze kennisgeving een buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering bijeenroept om een verlaging van de aandelenprijs of de verkoop van een of meerdere vastgoedbeleggingen voor te stellen volgens de bepalingen van artikel L.214-114 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer. De terugbetaling vindt vervolgens plaats volgens de gangbare, aan het publiek aangeboden inschrijvingsvoorwaarden. In dit laatste geval worden de aandeelhouders door de beheermaatschappij geïnformeerd dat de terugkoop uitgesteld dient te worden.

De aandeelhouder die terugkoopt, heeft recht op terugbetaling van zijn inleg, op basis van de aandelenprijs zoals jaarlijks vastgesteld en vermeld in het kwartaalbericht. De terugbetaling vindt plaats op basis van de terugkoopwaarde die op bovenstaande wijze is vastgesteld.

In geval van een daling van de terugkoopprijs stelt de beheermaatschappij de aandeelhouders die terugkoopverzoeken hebben ingediend per aangetekende brief met ontvangstbewijs hiervan in kennis, uiterlijk daags voor de datum van inwerkingtreding. Indien de aandeelhouders binnen een termijn van 15 dagen vanaf de datum van ontvangst van de aangetekende brief met ontvangstbevestiging niet reageren, wordt het terugkoopverzoek gehandhaafd geacht tegen de nieuwe prijs. Deze informatie staat vermeld in de kennisgevingsbrief.

Register van terugkoopverzoeken

Op het hoofdkantoor van het vastgoedfonds worden de aan de beheermaatschappij gerichte terugkoopverzoeken op volgorde van binnenkomst geregistreerd.

Aan de vennootschap te verzenden documenten

De aandeelhouder die de terugkoop wenst, stuurt zijn verzoek aan de beheermaatschappij per brief of elk ander medium met ontvangstbevestiging. De aandelen worden geannuleerd.

DEEL III – BEHEER VAN DE VENNOOTSCHAP

ARTIKEL 15 – BEHEERMAATSCHAPPIJ

De vennootschap wordt beheerd door een beheermaatschappij, opgericht volgens de wettelijke bepalingen en goedgekeurd door de Franse Autoriteit Financiële Markten.

De vennootschap CORUM Asset Management (CORUM AM), een naamloze vennootschap naar Frans recht met een aandelenkapitaal van € 600.000, waarvan het hoofdkantoor gevestigd is op het adres 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk, ingeschreven in het handels- en vennootschapsregister van Parijs onder nummer 531 636 546, een door de Franse AFM onder nummer GP-11000012 goedgekeurde vermogensbeheerder, is krachtens onderhavige statuten voor onbepaalde duur aangewezen als beheermaatschappij.

De functies van de beheermaatschappij kunnen uitsluitend eindigen door haar ontbinding, faillissement, uitstel van betaling, gerechtelijke liquidatie, ontslag, ontheffing of intrekking van de erkenning van de Franse AFM.

Mocht de beheermaatschappij haar functies beëindigen, dan wordt de vennootschap beheerd door een door de Franse AFM erkende beheermaatschappij, benoemd door de Algemene Aandeelhoudersvergadering onder de voorwaarden zoals voorzien voor Algemene Aandeelhoudersvergaderingen en zo spoedig mogelijk opgeroepen door de Raad van Toezicht of door de aftredende beheermaatschappij.

ARTIKEL 16 – TAKEN EN BEVOEGDHEDEN VAN DE BEHEERMAATSCHAPPIJ

De beheermaatschappij heeft de ruimste bevoegdheden om onder alle omstandigheden namens de vennootschap te handelen en te besluiten, toestemming te verlenen en alle transacties te verrichten met betrekking tot haar vennootschappelijke doelstelling.

De beheermaatschappij heeft met name, (maar niet uitsluitend) de volgende bevoegdheden:

- beheer en vertegenwoordiging van de vennootschap jegens derden en alle autoriteiten;
- voorbereiding en organisatie van de veranderlijkheid van het kapitaal onder de voorwaarden zoals bepaald door artikel 6 en 7, en met name vaststellen hoe de nieuwe aandelen dividendgerechtigd worden, alsook het bedrag van de emissiepremie en de voorwaarden voor volledige volstorting;
- verwerving van vastgoed in het kader van de doelstelling van de vennootschap, ondertekening van koopakten, de vennootschap verplichten alle in deze akten bepaalde lasten en voorwaarden te vervullen, betaling van de prijs, vervulling van alle kadasterformaliteiten en in ruimere zin al het nodige te doen om erop toe te zien dat de beleggingsprogramma's naar behoren worden uitgevoerd;
- organisatie van de overdracht van goederen;
- instemming met huurovereenkomsten volgens de door haar passend geachte looptijd, prijs, lasten en voorwaarden;
- inning van alle aan de vennootschap verschuldigde bedragen en betaling van alle bedragen die zij verschuldigd mocht zijn, alle rekeningen met alle crediteuren en debiteuren afsluiten, verlening van kwijting en decharge;
- afsluiting van verzekeringsovereenkomsten;
- voeren van alle gerechtelijke procedures, zowel in de hoedanigheid van eiseres als van verweerster;
- besluiten over en uitvoering geven aan alle onderhouds-, reparatie-, renovatie-, uitbreidings- en reconstructiewerkzaamheden van het vastgoed van de vennootschap en hiertoe alle definitieve offertes en opdrachten (laten) opstellen;
- opening van en transacties mogelijk maken op alle giro- en bankrekeningen;
- opdrachten geven om gelden bij een bank te blokkeren of vrij te geven: schrijft, tekent, aanvaardt, onderschrijft en betaalt alle cheques en overschrijvingsopdrachten voor de werking van deze rekeningen en gaat meer in het algemeen over tot het beheer van de kasstromen van de vennootschap;
- voeren en ontvangen van de correspondentie van de vennootschap en afhaling op het postkantoor van alle aangetekend verstuurd brieven en pakjes;
- vaststelling van de rekeningen en voorlegging daarvan aan de Algemene Aandeelhoudersvergaderingen;
- oproepen en voorzitten van Algemene Aandeelhoudersvergaderingen, vaststellen van de agenda en uitvoeren van de besluiten daarvan;
- waar nodig domicilie kiezen.

De beheermaatschappij kan slechts leningen namens de vennootschap afsluiten, schulden aangaan of op termijn betaalbare verwervingen doen tot de door de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering vastgestelde maximumgrens.

Daar de beheermaatschappij uitsluitend belast is met het beheer, gaat zij geen enkele persoonlijke verplichting aan met betrekking tot de verplichtingen van de vennootschap en is zij uitsluitend aansprakelijk voor haar mandaat.

De beheermaatschappij dient een verzekeringsovereenkomst af te sluiten waarin de aansprakelijkheid van de vennootschap voor haar vastgoed gedekt wordt.

De beheermaatschappij heeft de tekenbevoegdheid van de vennootschap.

De beheermaatschappij kan aan iedere door haar gekozen persoon onder haar eigen aansprakelijkheid bevoegdheden delegeren voor een of meerdere specifieke doelen voor een bepaalde duur en in het kader van de aan haar toegewezen taken.

In dat geval deelt zij met haar gemachtigden alle of een gedeelte van haar vergoedingen, zonder dat genoemde gemachtigden op enig moment beschouwd kunnen worden als medewerkers van de vennootschap, noch rechtstreekse vorderingen kunnen instellen tegen genoemde vennootschap.

De beheermaatschappij kan geen aan haar order uitgeschreven gelden in ontvangst nemen die bestemd zijn voor de vennootschap.

Krachtens artikel L.214-98 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer kan de beheermaatschappij ongeacht de manier waarop deze is benoemd door de Algemene Aandeelhoudersvergadering met dezelfde meerderheid ontslagen worden. Als zonder geldige reden tot het ontslag besloten wordt, kan dit aanleiding geven tot een schadevergoeding. Daarnaast kan de beheermaatschappij op verzoek van elke aandeelhouder om rechtmatige redenen door de rechtbank ontslagen worden.

ARTIKEL 17 – KOSTEN

In het kader van haar functies wordt de beheermaatschappij vergoed op basis van de volgende commissies:

1. Inschrijvingscommissie

De beheermaatschappij ontvangt bij kapitaalverhogingen een inschrijvingscommissie van 11,964% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio). De inschrijvingscommissie dekt:

- de kosten voor het ophalen van kapitaal van 10,764% inclusief belastingen (de inschrijvingscommissie is vrijgesteld van btw, overeenkomstig artikel 261-C-1e van het Frans algemeen belastingwetboek);
- de onderzoeks- en beleggingskosten van 1,20% incl. belastingen (de commissie is vrijgesteld krachtens artikel 135, lid 1, punt g) van de richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006).

2. Beheervergoeding en overige kosten

a) beheervergoeding

De beheermaatschappij ontvangt een beheervergoeding van 13,20% incl. belastingen over de geïncasseerde huurinkomsten excl. belastingen en financiële baten, na aftrek van de kosten, die als volgt zijn opgesplitst:

- 8,40% incl. belastingen voor de administratie, hetgeen alle kantoor- en personeelskosten dekt voor het beheer van de vennootschap (met name de boekhouding, het bijhouden van het aandeelhoudersregister, het kantoor en het personeel) en de winstuitkering (vrijgestelde commissie krachtens artikel 135, lid 1, punt g) van de richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006);

- 4% excl. belastingen, oftewel 4,80% incl. belastingen (tegen het van kracht zijnde btw-tarief) voor het beheer van vastgoedexploitatie.

Deze beheervergoeding wordt elk kwartaal voldaan

en dekt alle nodige kantoor- en personeelskosten voor het beheer van de vennootschap (boekhouding, het bijhouden van het aandeelhoudersregister, het kantoor en het personeel), de inning van de huuropbrengsten en de uitkering van de winst.

Deze vergoeding wordt aan de beheermaatschappij toegekend telkens als de vennootschap haar inkomsten vaststelt.

Ze wordt door de beheermaatschappij rechtstreeks ingehouden bij de inning van de bruto-inkomsten door de vennootschap in de vorm van maandelijks voorschotten.

b) overige kosten

Als de geldende wetgeving of een erkend toezichtsorgaan dat vereist, worden de kosten opgenomen in de commerciële documenten die worden verdeeld in het land in kwestie.

Indien van toepassing worden de kosten opgenomen in de contractuele voorwaarden die worden opgesteld voor de verdeling in de verschillende landen.

Alle hieronder vermelde uitgaven komen ten laste van de SCPI, die rechtstreeks de volgende bedragen betaalt:

- de kosten met betrekking tot de verwerving van en de rechten op vastgoed en de verhuur daarvan, waaronder met name de registratiekosten, de belastingen en kosten die betaald moeten worden over de verwerving van vastgoed, de emolumenten van notarissen en opstellers van akten;
- de inrichtingskosten, inclusief de honoraria van architecten of ontwerp bureaus, evenals de overige eventuele kosten;
- de kosten voor technisch beheer, onderhoud, reparatie of wijziging van het vastgoed;
- de verzekeringen, belastingen en heffingen, het water- en elektriciteitsverbruik en in algemene zin alle lasten op vastgoed;
- de kosten van oproeping en organisatie van de algemene aandeelhoudersvergaderingen en de raad van toezicht en van de informatie die over dat onderwerp wordt verstrekt aan de aandeelhouders;
- de kosten van de leden van de raad van toezicht;
- de kosten van de accountants;
- expertise- (externe taxateur) en proceskosten;
- bewaarderskosten;
- de kosten van de publicatie, het drukwerk en de verzending van alle informatieve documenten aan de aandeelhouders;
- de bijdragen, het lidmaatschapsgeld of premies voor regelgevende instanties en beroepsorganisaties;
- de kosten voor de toezichthouder komen ten laste van de beheermaatschappij.

3. Overdrachtscommissie aandelen

Voor de overdracht van aandelen, evenals voor kosteloze overdrachten (donaties/nalatenschappen), ontvangt de beheermaatschappij geen commissie. Overigens is de overdracht van aandelen tegen betaling onderworpen aan een mutatierecht op de aankoop prijs van 5% dat ten laste komt van de koper, of van 3% als meer dan de helft van het vastgoed zich buiten Frankrijk bevindt.

4. Commissie over de vermogenswinst op vastgoed

Een commissie over de vermogenswinst wordt uitsluitend ingehouden door de beheermaatschappij wanneer kapitaalwinst is gegenereerd. De commissie is gelijk aan 5% incl. belastingen van de netto verkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs.

Deze commissie, vrijgesteld krachtens artikel 135, lid 1, punt g) van de richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006, wordt ingehouden op het moment van de ondertekening van de definitieve akte.

5. Overige kosten

De betaling van andere kosten dient goedgekeurd te worden door de algemene aandeelhoudersvergadering voor de dekking van buitengewone kosten die niet voorzien waren op de datum van ondertekening van deze statuten en die met name zouden kunnen voortvloeien uit wettelijke of reglementaire maatregelen of andere juridische, economische of maatschappelijke omstandigheden. Het besluit van de algemene aandeelhoudersvergadering dient genomen te worden volgens de bepalingen van artikel L.214-106 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

6. Betaling

Alle aan de beheermaatschappij verschuldigde bedragen blijven definitief in haar bezit en worden op geen enkel moment en om welke reden dan ook terugbetaald.

DEEL IV – RAAD VAN TOEZICHT

ARTIKEL 18 – BENOEMING VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

Er wordt een Raad van Toezicht opgericht om de beheermaatschappij te assisteren. Deze Raad bestaat uit minstens zeven en hoogstens twaalf leden, gekozen uit het midden van de aandeelhouders en benoemd door de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering.

De gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering stelt de vergoeding vast van de Raad van Toezicht, die naar eigen inzicht deze vergoeding kan verdelen onder haar leden. De leden van de Raad van Toezicht worden benoemd voor een periode van drie jaar en zijn onbeperkt herkiesbaar. Hun mandaat loopt af na de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering die bijeengeroepen wordt voor de

goedkeuring van de jaarrekening van het derde boekjaar na hun benoeming.

De eerste raad dient in zijn geheel vernieuwd te worden tijdens de Algemene Aandeelhoudersvergadering die bijeengeroepen wordt ter goedkeuring van de jaarrekening van het derde volledige boekjaar om verzekerd te zijn van de breedst mogelijke vertegenwoordiging van aandeelhouders zonder banden met de oprichters.

De maximale duur van het mandaat van de vertegenwoordigers van de Raad van Toezicht is beperkt tot 3 jaar.

Indien als gevolg van overlijden of ontslag het aantal leden van de Raad van Toezicht daalt tot zeven, dan kan de Raad, indien gewenst, zich aanvullen tot acht leden. Als het aantal leden daalt tot minder dan zeven, dient de Raad van Toezicht te voorzien in dit laatstgenoemde aantal leden. De voorlopige benoemingen door de Raad van Toezicht zijn onderworpen aan de goedkeuring van de volgende gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering. Tot aan deze bekrachtiging zijn de voorlopig benoemde leden net als de anderen stemgerechtigd in de Raad van Toezicht.

Het lid dat benoemd wordt ter vervanging van een ander waarvan het mandaat nog niet verstreken was, blijft slechts in functie tot aan de volgende Algemene Aandeelhoudersvergadering.

Om de aandeelhouders in staat te stellen de leden van de Raad van Toezicht persoonlijk te kiezen, verzoekt de beheermaatschappij de aandeelhouders om zich kandidaat te stellen en verleent zij hen een bindend stemrecht over de besluiten aangaande de aanstelling van de leden van de Raad van Toezicht.

In een huisreglement worden de rechten en plichten van de leden van de Raad van Toezicht nader uiteengezet en aangevuld, evenals de samenstelling, de taken en de werking van de Raad van Toezicht. De door de Raad van Toezicht aangenomen statuten zijn op aanvraag verkrijgbaar bij de beheermaatschappij.

Krachtens het huisreglement dient de kandidaat voor de Raad van Toezicht in het bezit te zijn van ten minste 15 aandelen en gedurende zijn gehele mandaat in het bezit te blijven van minstens 15 aandelen, en dient hij jonger te zijn dan 70 jaar op de datum van zijn benoeming.

ARTIKEL 19 – ORGANISATIE – VERGADERINGEN EN BESLUITEN VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

De Raad van Toezicht benoemt uit haar midden en voor de duur van hun mandaat een voorzitter en, als zij dit nodig acht, een vicevoorzitter en een secretaris, die geen leden van de Raad hoeven te zijn. Bij afwezigheid van de voorzitter of vicevoorzitter wijst de Raad voor elke zitting een lid uit haar midden aan om de functie van voorzitter te vervullen.

De Raad van Toezicht komt zo vaak bijeen als vereist is voor het belang van de vennootschap en minstens eens per jaar op verzoek van de voorzitter of van twee van haar overige leden of van de beheermaatschappij. De vergaderingen vinden plaats op het hoofdkantoor of enige andere in de oproeping vermelde plaats.

Op vertoon van bewijsstukken hebben de leden van de Raad van Toezicht voor hun vergaderingen recht op vergoeding van hun reiskosten.

De wijze van oproeping wordt bepaald door de Raad van Toezicht.

De afwezige leden kunnen stemmen per brief of een van hun collega's schriftelijk machtigen om hen tijdens de besluiten van de Raad van Toezicht te vertegenwoordigen: een bestuurslid kan hoogstens twee van zijn collega's vertegenwoordigen.

Voor geldige besluiten van de Raad mag het aantal aanwezige of vertegenwoordigde of per brief stemmende leden niet lager zijn dan de helft van het totale aantal zittende leden. De besluiten worden genomen bij meerderheid van de uitgebrachte stemmen. In geval van staking van stemmen is de stem van de Voorzitter van de zitting doorslaggevend.

Het aantal zittende leden, hun benoeming en de verleende volmachten aan vertegenwoordigers blijkt jegens derden uit de vermelding in de notulen van elke zitting van de namen van de aanwezige leden en vertegenwoordigde leden, de per brief stemmende leden en de namen van de afwezige leden.

De besluiten van de Raad van Toezicht worden vastgelegd in de notulen, die overgenomen worden in een speciaal daartoe op het hoofdkantoor bijgehouden en door de Voorzitter en de Secretaris van de zitting ondertekend register.

Afschriften of uittreksels die in rechte geproduceerd moeten worden, worden voor echt gewaarmerkt door de voorzitter of door twee leden van de Raad of door de beheermaatschappij.

ARTIKEL 20 – BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

De Raad van Toezicht heeft de volgende taken:

- het assisteren van de beheermaatschappij;
- jaarlijkse presentatie aan de Algemene Aandeelhoudersvergadering van een samenvattend verslag over het beheer van de vennootschap waarin het, indien van toepassing, onnauwkeurigheden en onregelmatigheden vermeldt die de Raad vastgesteld mocht hebben en waarin het haar mening geeft over het verslag van de beheermaatschappij en over de ontwerpbesluiten;
- hiertoe kan de Raad te allen tijde in de loop van het jaar overgaan tot door haar nodig geachte controles, zich alle documenten laten overleggen of de beheermaatschappij verzoeken verslag te doen van de situatie van de vennootschap;
- haar mening geven over vragen die haar gesteld mochten worden door de Algemene Aandeelhoudersvergadering.

ARTIKEL 21 – AANSPRAKELIJKHEID VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

De leden van de Raad van Toezicht gaan in het kader van hun functie geen enkele persoonlijke of hoofdelijke aansprakelijkheid aan in het kader van de verplichtingen van de vennootschap. Zij zijn jegens de vennootschap en derden uitsluitend aansprakelijk voor hun persoonlijke fouten in de uitvoering van hun toezichthoudende taken.

DEEL V – ACCOUNTANTS

ARTIKEL 22 – BENOEMING VAN DE ACCOUNTANT(S)

De gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering benoemt een of meerdere accountants voor een duur van zes boekjaren. Er wordt tevens een plaatsvervangend accountant benoemd. Hun mandaten lopen af na de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering die bijeengeroepen wordt ter goedkeuring van de jaarrekening van het zesde boekjaar. De accountant die door de Algemene Aandeelhoudersvergadering ter vervanging van een ander wordt benoemd, blijft slechts in functie tot het mandaat van zijn voorganger verstreken is.

De accountant(s) wordt/worden gekozen uit de lijst zoals voorzien in artikel L.822-1 van het Franse wetboek van koophandel en zijn onderworpen aan de onverenigbaarheden zoals bepaald door artikel 822-11 van genoemd wetboek.

Zij verklaren in het bijzonder dat de jaarrekeningen regelmatig en juist zijn en zien toe op een gelijke behandeling van de aandeelhouders.

Besluiten die genomen worden zonder een regelmatige aanwijzing van accountants of op grond van het verslag van accountants die benoemd of in functie gebleven zijn in strijd met artikel L.822-1 en 822-11 hierboven, zijn nietig. De nietigheidsgrond komt te vervallen zodra de besluiten uitdrukkelijk bevestigd worden door een Algemene Aandeelhoudersvergadering op basis van het verslag van op wettige wijze aangewezen accountants.

ARTIKEL 23 – TAKEN EN BEVOEGDHEDEN

De accountants certificeren de regelmatigheid en juistheid van de inventaris en de boekhouding van de vennootschap.

Zij hebben tot blijvende taak de boeken van de vennootschap, de regelmatigheid en juistheid van de aan de aandeelhouders verstrekte informatie te controleren en erop toe te zien dat de gelijkheid tussen hen nageleefd wordt. De accountants kunnen op elk gewenst moment van het jaar, alleen of tezamen, alle controles uitvoeren die zij nuttig achten en zich ter plaatse alle stukken laten overleggen die zij nodig achten voor de uitvoering van hun taak.

Zij worden opgeroepen om de vergadering waarin de beheermaatschappij de jaarrekening vaststelt van het afgelopen boekjaar, evenals alle Algemene Aandeelhoudersvergaderingen, bij te wonen. Zij beschikken voor de vervulling van hun taak over de door artikel L.234-2 van het Franse wetboek van koophandel bepaalde rechten.

Er kan geen herwaardering van de activa plaatsvinden zolang er geen speciaal verslag van de accountant aan de Algemene Aandeelhoudersvergadering wordt voorgelegd en door deze wordt goedgekeurd.

ARTIKEL 24 – VERGOEDING EN AANSPRAKELIJKHEID

De honoraria van de accountant(s) komen voor rekening van de vennootschap en worden vastgesteld volgens de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op naamloze vennootschappen, artikel L.822-11 van het Frans Wetboek van Koophandel.

De accountants zijn aansprakelijk krachtens artikel L.822-17 van het Frans Wetboek van Koophandel.

DEEL VI – BEWAARDER

ARTIKEL 25 – OPDRACHT VAN DE BEWAARDER

De bewaarder zorgt ervoor dat de beslissingen van het vastgoedfonds en de beheermaatschappij op wettige wijze worden genomen. In voorkomende gevallen neemt hij de door hem noodzakelijk geachte conservatoire maatregelen.

DEEL VII – GEZAMENLIJKE BESLUITEN

ARTIKEL 26 – GEZAMENLIJKE BESLUITEN

1. De op wettige wijze samengestelde Algemene Aandeelhoudersvergadering vertegenwoordigt alle aandeelhouders, en de besluiten die in overeenstemming met de wet en de statuten genomen worden, zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs als zij afwezig, afvallig of onbekwaam zijn.
2. De Algemene Aandeelhoudersvergaderingen worden gehouden op het hoofdkantoor of enige andere plaats in het departement van het hoofdkantoor of een aangrenzend departement daarvan. De aandeelhouders worden minstens eenmaal per jaar door de beheermaatschappij ter goedkeuring van de jaarrekening van het verstreken boekjaar in Algemene Aandeelhoudersvergadering bijeengeroepen binnen zes maanden na de afsluiting daarvan, tenzij bij gerechtelijke beslissing toestemming verleend was om genoemde termijn te verlengen.
3. De Aandeelhoudersvergaderingen worden beschouwd als
 - “Buitengewoon” wanneer het besluit daarvan betrekking heeft op een statutenwijziging, de goedkeuring van inleg in natura, de toekenning van bijzondere voordelen, de inschrijvingsvoorwaarden in geval van een heropening van het kapitaal na meer dan drie jaar, of enige andere beslissing waarin niet door deze statuten of door de van kracht zijnde regelgeving voorzien is;
 - “Gewoon” wanneer het besluit daarvan betrekking heeft op beheer- of bestuurszaken of andere door deze statuten voorziene zaken.

4. Om geldig te kunnen besluiten, dient de Algemene Aandeelhoudersvergadering samengesteld te zijn uit een aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders, dat minstens de helft van het kapitaal in bezit heeft in geval van buitengewone beslissingen en minstens een kwart van het kapitaal in geval van gewone beslissingen. Voor de berekening van het quorum wordt het bedrag van het aandelenkapitaal op de datum van oproeping van de Algemene Aandeelhoudersvergadering in aanmerking genomen.

In alle gevallen dienen de besluiten genomen te worden bij meerderheid van de stemmen waarover de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders beschikken. Mochten wegens de afwezigheid of onthouding van aandeelhouders de hierboven vermelde voorwaarden van het quorum niet vervuld zijn tijdens de eerste stemming, worden de aandeelhouders uitgenodigd een tweede keer te stemmen en worden de besluiten genomen bij meerderheid van de uitgebrachte stemmen, ongeacht het aandeel van het vertegenwoordigde kapitaal, maar deze voorwaarden voor het quorum en de meerderheid kunnen uitsluitend toegepast worden op besluiten die aan een eerste stemming onderworpen werden.

ARTIKEL 27 – ALGEMENE AANDEELHOUDERSVERGADERINGEN

1. Oproeping

De Algemene Aandeelhoudersvergaderingen worden opgeroepen door de beheermaatschappij of, zo niet, door de Raad van Toezicht of door de accountant(s) of door de vereffenaar. Zij kunnen ook opgeroepen worden door een door de rechtbank aangewezen gemachtigde op verzoek van iedere betrokkene in spoedgevallen of van een of meerdere aandeelhouders die minstens een tiende deel van het aandelenkapitaal vertegenwoordigen.

Indien een aandeelhouder daartoe minstens twintig dagen voor de datum van de komende Aandeelhoudersvergadering schriftelijk toestemming verleent, kunnen de documenten voor toekomstige Aandeelhoudersvergaderingen op elektronische wijze naar hem verzonden worden. Indien de aandeelhouder daar geen toestemming voor geeft, dient hij per gewone brief opgeroepen te worden.

De aandeelhouders worden ook opgeroepen door een kennisgeving in het *Bulletin des Annonces Légales Obligatoires* (BALO, Franse staatsblad). Onder voorbehoud van betaling van de portokosten aan de beheermaatschappij kunnen de aandeelhouders verzoeken per aangetekende brief te worden opgeroepen.

De termijn tussen de datum van kennisgeving van de oproeping of de datum van verzending van de brieven als deze verzending later plaatsvindt, en de datum van de algemene aandeelhoudersvergadering dient minstens vijftien dagen te bedragen na de eerste oproeping en zes dagen na de volgende oproeping.

De kennisgeving en de brief van de oproeping dienen de vermeldingen te bevatten zoals voorzien door artikel R.214-138 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer en met name de agenda en de tekst van de aan de Algemene Aandeelhoudersvergadering voorgelegde ontwerpbesluiten, tezamen met de documenten waar deze ontwerpbesluiten betrekking op hebben.

2. Agenda

- De in de oproepingsbrief vermelde agenda van de Aandeelhoudersvergadering wordt opgesteld door de degene die de oproeping opstelt. De agendapunten dienen zodanig beschreven te zijn dat hun inhoud en strekking duidelijk blijken zonder dat andere documenten geraadpleegd hoeven te worden dan die welke toegevoegd zijn aan de oproepingsbrief.
- Een of meerdere aandeelhouders die minstens 5% van het aandelenkapitaal vertegenwoordigen, kunnen verzoeken om de plaatsing van ontwerpbesluiten op de agenda van de Aandeelhoudersvergadering. Dit verzoek dient gericht te worden aan het hoofdkantoor per aangetekende brief met ontvangstbewijs, vijftwintig dagen voor de datum van de Aandeelhoudersvergadering die bijeenkomt na een eerste oproeping.

Wanneer het aandelenkapitaal hoger is dan € 760.000, wordt het te vertegenwoordigen kapitaal ter toepassing van de vorige paragraaf echter als volgt verlaagd op basis van de hoogte daarvan:

- 4% over de eerste € 760.000;
- 2,5% over het gedeelte van het kapitaal tussen € 760.000 en € 7.600.000;
- 1% over het gedeelte tussen € 7.600.000 en € 15.200.000;
- 0,5% over de rest van het kapitaal.

De ontwerpbesluiten kunnen door een korte uitleg nader uiteengezet worden.

De beheermaatschappij bevestigt per aangetekende brief ontvangst van de ontwerpbesluiten, zulks binnen een termijn van vijf dagen vanaf deze ontvangst. De ontwerpbesluiten worden op de agenda geplaatst en ter stemming aan de aandeelhoudersvergadering voorgelegd.

- Wanneer de agenda de benoeming bevat van de Raad van Toezicht of de leden van de beheer-, directie- of bestuursorganen, dient de oproeping melding te maken van:

De voor- en achternamen en de leeftijd van de kandidaten, hun beroepsreferenties en -activiteiten van de afgelopen vijf jaar, de door de kandidaten binnen de vennootschap vervulde banen of functies en het aantal aandelen dat zij bezitten.

3. Deelname aan de besluitvorming

Iedere aandeelhouder heeft het recht om deel te nemen aan de besluitvorming en beschikt over een aantal stemmen dat gelijk is aan het aantal aandelen dat hij bezit.

4. Vertegenwoordiging

Elke aandeelhouder kan zich laten vertegenwoordigen door een andere aandeelhouder. De wettelijke vertegenwoordigers van juridisch onbekwame aandeelhouders kunnen deelnemen aan de stemming, zelfs wanneer zij zelf geen aandeelhouder zijn. De volmacht om een aandeelhouder te vertegenwoordigen geldt voor één Aandeelhoudersvergadering, maar kan ook gelden voor twee Aandeelhoudersvergaderingen wanneer die op dezelfde dag gehouden worden. De voor een Aandeelhoudersvergadering verstrekte volmacht geldt voor de achtereenvolgens opgeroepen Aandeelhoudersvergaderingen met dezelfde agenda.

De aan elke gemachtigde verstrekte volmacht dient melding te maken van de voor- en achternaam en het woonadres van elke volmachtgever en het aantal aandelen dat hij bezit. De volmacht dient aan de presentielijst gehecht te worden en op dezelfde wijze als deze lijst bekendgemaakt te worden.

5. Bijeenkomst van de Aandeelhoudersvergadering

De Algemene Aandeelhoudersvergadering wordt voorgezeten door de beheermaatschappij of bij gebreke daaraan door een door de Aandeelhoudersvergadering aangewezen persoon. De Algemene Aandeelhoudersvergadering wordt voorgezeten door degenen die de oproeping opgesteld hebben wanneer de Aandeelhoudersvergadering opgeroepen werd door de accountant, de voorzitter van de Raad van Toezicht, de procesgemachtigde of de vereffenaar.

De functie van stemmenteller wordt vervuld door twee leden van de Aandeelhoudersvergadering die het grootste aantal stemmen hebben en deze functie aanvaarden. Het bestuur van de Algemene Aandeelhoudersvergadering, samengesteld uit de voorzitter en de twee stemmentellers, wijst de secretaris aan, die geen aandeelhouder hoeft te zijn.

6. Presentielijst

Voor iedere Aandeelhoudersvergadering wordt een presentielijst bijgehouden die de door artikel R.214-145 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer voorgeschreven vermeldingen bevat, namelijk de voor- en achternaam en het woonadres van elke aandeelhouder, gemachtigde of vertegenwoordigde aandeelhouder, evenals het aantal aandelen dat zij bezitten.

Verder dienen de verstrekte volmachten dezelfde vermeldingen als hierboven te bevatten, aan de presentielijst gehecht en op dezelfde wijze als deze lijst bekendgemaakt te worden.

De lijst dient naar behoren geparafeerd te worden door de aanwezige aandeelhouders of aangewezen gemachtigden en wordt voor echt gewaarmerkt door het bestuur van de Aandeelhoudersvergadering. Aan de lijst wordt een overzichtslijst van de stemming per brief met de betreffende formulieren toegevoegd.

7. Elektronisch stemmen op afstand in de Algemene Aandeelhoudersvergadering

Alle aandeelhouders mogen deelnemen aan de Algemene Aandeelhoudersvergaderingen, buitengewone of gecombineerde, fysiek of door middel van een videoconferentie of andere telecommunicatiemiddelen, afhankelijk van wat de Vennootschap aanbiedt.

De videoconferenties of telecommunicatiemiddelen zullen de beraadslagingen voortdurend en simultaan uitzenden en zullen de optie hebben om de aandeelhouders die voor dat medium kozen om de Aandeelhoudersvergadering bij te wonen, te identificeren en daadwerkelijk te laten deelnemen.

De aandeelhouders stemmen ermee in dat elke stem, elk mandaat en elke volmacht die elektronisch wordt uitgebracht of verleend, dezelfde waarde en tegenstelbaarheid geniet als een stem, mandaat of volmacht op papier. Bijgevolg zullen de elektronisch uitgebrachte stemmen op eenzelfde manier in aanmerking worden genomen als de stemmen op papier.

Als er elektronisch wordt gestemd, worden de aandeelhouders die de Aandeelhoudersvergadering bijwonen via videoconferentie of een telecommunicatiemiddel dat door de Vennootschap ter beschikking werd gesteld en hun identificatie mogelijk maakt, beschouwd als aanwezig voor de berekening van het quorum en de meerderheid.

ARTIKEL 28 – BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE AANDEELHOUDERSVERGADERINGEN

1. Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering

De gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering neemt kennis van de verslagen van de beheermaatschappij en de Raad van Toezicht over de vennootschappelijke zaken. Zij neemt tevens kennis van de verslagen van de accountant(s).

Zij beslist over de jaarrekening en de bestemming en de verdeling van de winst.

Zij keurt elk jaar de boekwaarde goed, de liquidatiewaarde en de vervangingswaarde van de vennootschap zoals vastgesteld door de beheermaatschappij in een aan het jaarverslag gehechte lijst.

Zij benoemt, herbenoemt of vervangt de accountants en de leden van de Raad van Toezicht waarvan zij de globale vergoeding vaststelt. Zij benoemt, herbenoemt of ontslaat de beheermaatschappij.

Zij benoemt een of meerdere onafhankelijke taxateurs voor een periode van 5 jaar, na aanvaarding van hun kandidatuur door de Franse Autoriteit Financiële Markten op voorstel van de beheermaatschappij.

Zij wijzigt in voorkomende gevallen het maximumbedrag van de verwervingen die zij op termijn op naam van de beheermaatschappij mag doen. Zij verleent aan de beheermaatschappij toestemming voor de gevallen waarin de aan haar verstrekte bevoegdheden ontoereikend mochten zijn.

Zij besluit over alle op de agenda geplaatste voorstellen die niet onder de bevoegdheid van de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering vallen.

2. Buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering

De buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering kan alle bepalingen van de statuten wijzigen, met uitzondering van de nationaliteit van de vennootschap.

Zij kan de rechtsvorm van de vennootschap wijzigen in ongeacht welke andere door de wet toegestane vorm.

ARTIKEL 29 – SCHRIFTELIJKE RAADPLEGINGEN – STEMMING PER BRIEF

1. Schriftelijke raadpleging

Behalve in de gevallen waarvoor de wet een bijeenkomst van de Algemene Aandeelhoudersvergadering voorschrijft, kan de beheermaatschappij als zij dit nuttig acht de aandeelhouders schriftelijk raadplegen en hen uitnodigen om buiten de vergadering een gezamenlijk besluit per stemming per brief te nemen.

In geval van schriftelijke raadpleging dienen de tekst van de voorgestelde besluiten en de nodige documenten ter voorlichting van de aandeelhouders per gewone brief naar hen toegezonden te worden, tegelijk met het verzoek om schriftelijke raadpleging.

De aandeelhouders kunnen echter verzoeken om aangetekende verzending van genoemde documenten, op voorwaarde dat zij de portokosten daarvan betalen.

De aandeelhouders dienen uiterlijk binnen twintig dagen vanaf de datum van verzending van deze brief hun stem per post naar de

beheermaatschappij te zenden. Het gebruik van luchtpost is verplicht voor iedere correspondentie buiten Frankrijk. Gedurende genoemde termijn kunnen de aandeelhouders het mededelingsrecht uitoefenen zoals voorzien door artikel 31 hierna.

De beheermaatschappij neemt geen antwoorden in aanmerking die haar bereiken na het verstrijken van de termijn van twintig dagen waarover de aandeelhouders beschikken om hun stem kenbaar te maken. In dat geval worden degenen van wie de stem te laat aankomt, evenals de aandeelhouders die zich van stemming onthouden, geacht niet aan de stemming deel te hebben genomen.

Voor elke vergadering zijn de stemmen uitsluitend geldig als zij uitgedrukt worden door "JA" of "NEE". De in artikel 26 hierboven omschreven regels zijn van toepassing op collectieve besluiten die door schriftelijke raadpleging genomen worden.

In geval van schriftelijke raadpleging stelt de beheermaatschappij of een door haar aangewezen persoon de notulen op van de raadpleging waaraan alle stemmen gehecht dienen te worden. Deze notulen worden overgenomen in het register van de besluiten zoals voorzien in artikel 30 hierna.

2. Stemming per brief

Iedere aandeelhouder kan per post stemmen met een formulier dat wordt gericht aan de beheermaatschappij. Dat formulier kan ook elektronisch worden bezorgd via om het even welk telecommunicatiemiddel dat in regel is met de wettelijke en reglementaire bepalingen die voortvloeien uit de bepalingen van de Franse wet op geld- en effectenverkeer. De tekst van de voorgestelde besluiten met uitleg en vermelding van de opsteller daarvan wordt bij het formulier gevoegd.

De wijze waarop per brief gestemd kan worden, wordt bepaald door artikel L.214-105 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

Het naar de vennootschap verstuurd formulier voor de stemming per brief kan uitsluitend in aanmerking genomen worden voor de berekening van het quorum als het door de vennootschap uiterlijk op de datum van de bijeenkomst van de Aandeelhoudersvergadering ontvangen is.

ARTIKEL 30 – NOTULEN

1. Notulen van de Aandeelhoudersvergaderingen

Alle besluiten van de Algemene Aandeelhoudersvergadering worden vastgelegd in notulen, die door de leden van het bestuur opgesteld en ondertekend worden.

De notulen maken melding van de datum en plaats van de vergadering, de wijze van oproeping, de agenda, de samenstelling van het bestuur, het aantal aandelen dat meegerekend wordt voor de stemming en het quorum, de aan de Aandeelhoudersvergadering voorgelegde documenten en verslagen, een samenvatting van de discussies, de tekst van de ter stemming voorgelegde besluiten en de uitkomst van de stemming.

2. Register van de notulen

De notulen worden bewaard in een speciaal register op het hoofdkantoor, dat genummerd en geparafeerd wordt door een rechter, de burgemeester of locoburgemeester, met de gebruikelijke formulering en kosteloos.

3. Afschrift of uittreksels van de notulen

Afschriften of uittreksels van de notulen van de Aandeelhoudersvergaderingen zijn geldig als zij gewaarmerkt zijn door de beheermaatschappij of een lid van de Raad van Toezicht. Zij kunnen ook gewaarmerkt worden door de secretaris van de Algemene Aandeelhoudersvergadering. Tijdens de liquidatie van de vennootschap worden zij op geldige wijze gewaarmerkt door één vereffenaar.

ARTIKEL 31 – MEDEDELINGEN AAN DE AANDEELHOUDERS

De volgende documenten en inlichtingen dienen uiterlijk vijftien dagen voor de vergadering aan iedere aandeelhouder toegezonden te worden:

1. het verslag van de beheermaatschappij;
2. het verslag of de verslagen van de raad van toezicht;
3. het verslag of de verslagen van de accountants;
4. het formulier of de formulieren van de stemming per brief of bij volmacht;
5. als het een gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering betreft, zoals voorzien in het eerste lid van artikel L.214-103 van de bovenbedoelde Franse wet op geld- en effectenverkeer: de balans, de resultatenrekening, de toelichting en, in voorkomende gevallen, de verslagen van de Raad van Toezicht en de accountants.

Bovendien heeft iedere aandeelhouder, al dan niet bijgestaan door een persoon van zijn keuze, te allen tijde het recht om persoonlijk of via een gemachtigde op het hoofdkantoor kennis te nemen van de volgende documenten over de afgelopen drie boekjaren: balansen, resultatenrekeningen, de toelichting, inventarissen, aan de Aandeelhoudersvergaderingen voorgelegde verslagen, presentielijsten en notulen van deze vergaderingen, algemene vergoedingen voor het beheer, de directie, het bestuur van de vennootschap, en voor het toezicht als de toezichtsorganen vergoeding ontvangen.

Behalve voor wat de inventaris betreft, omvat het recht van inzage in genoemde documenten ook het recht om afschrift daarvan te verkrijgen.

DEEL VIII – JAARREKENINGEN

ARTIKEL 32 – BOEKJAAR

Het financieel boekjaar heeft een duur van 12 maanden; het begint op 1 januari en eindigt op 31 december. Het eerste boekjaar begint, bij wijze van uitzondering, op de datum van inschrijving van de vennootschap en eindigt op 31 december van hetzelfde jaar.

ARTIKEL 33 – BOEKHOUDING

Aan het einde van elk boekjaar maakt de beheermaatschappij de inventaris op van de diverse activa en passiva per genoemde datum. Zij stelt tevens het financieel overzicht van het vastgoed op, het analyse- en mutatieverslag van het eigen vermogen, de resultatenrekening, evenals de bijlage en zij bereidt een schriftelijk verslag voor over de situatie van de vennootschap en haar activiteiten in het afgelopen boekjaar.

Zij dient het algemene aan SCPI's aangepaste rekeningenstelsel toe te passen (artikel L.214-109 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer) op de wijze zoals vastgesteld door besluiten, afhankelijk van de behoeften en middelen van genoemde vennootschappen, en gelet op de aard van hun activiteiten.

Het jaarverslag beschrijft de situatie van de vennootschap over het afgelopen boekjaar, de voorzienbare ontwikkeling daarvan, evenals de belangrijke gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan tussen de datum van afsluiting van het boekjaar en de datum waarop dit verslag werd opgesteld.

De bestuurders van de beheermaatschappij maken in een aan het jaarverslag gehecht overzicht melding van de boekwaarde, de liquidatiewaarde en de vervangingswaarde van de burgerlijke vennootschap die zij beheren. De liquidatiewaarde komt overeen met de marktwaarde van het vastgoed en de nettowaarde van de overige activa van de vennootschap. De vervangingswaarde van de vennootschap is gelijk aan de liquidatiewaarde, vermeerderd met de vervangingskosten voor haar vastgoed.

De in dit artikel vermelde documenten worden ter beschikking gesteld van de accountants onder de voorwaarden zoals bepaald door de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

De kosten van kapitaalverhoging, waaronder de inschrijvingscommissie, de kosten voor onderzoek en verwerving van vastgoed, betaald door de beheermaatschappij, kunnen ingehouden worden op de emissiepremie (agio).

De jaarrekening wordt elk jaar opgesteld in dezelfde vorm en volgens dezelfde waarderingmethoden als de voorgaande jaren. De beheermaatschappij kan de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering echter voorstellen om de presentatie van de jaarrekening te wijzigen binnen de grenzen van de wettelijke en reglementaire bepalingen.

ARTIKEL 34 – VASTSTELLING VAN DE WINST

Uit de resultatenrekening die het overzicht vormt van de baten en lasten van het boekjaar blijkt uit het saldo, na aftrek van de afschrijvingen en voorzieningen, de winst of het verlies van het boekjaar. De uitkeerbare winst bestaat uit de winst van het boekjaar, na aftrek van verliezen en vermeerderd met de ingehouden winst.

ARTIKEL 35 – WINSTVERDELING

De Algemene Aandeelhoudersvergadering kan naast de uitkeerbare winst, besluiten bedragen uit te keren uit de reserves waarover zij beschikt. In dat geval dient het besluit uitdrukkelijk melding te maken van de reserves waarop deze uitkering worden ingehouden.

Het totaal van de uitkeerbare winst en reserves waarover de Aandeelhoudersvergadering de beschikking heeft, vormt de uitkeerbare som. Na goedkeuring en vaststelling van de uitkeerbare som, bepaalt de Algemene Aandeelhoudersvergadering welk deel daarvan aan de aandeelhouders in de vorm van dividend uitgekeerd mag worden.

Uitgekeerd dividend zonder inventaris of op basis van een frauduleuze inventaris, vormt fictief dividend. Interim-dividend over afgesloten of lopende boekjaren dat verdeeld wordt voordat de jaarrekeningen van die boekjaren goedgekeurd zijn, vormt echter geen fictief dividend:

- wanneer de vennootschap, na de verdeling waartoe besloten werd voor het voorgaande boekjaar, over hogere reserves beschikt dan het interim-dividend;
- of wanneer uit een balans, opgesteld tijdens of aan het einde van het boekjaar en gecertificeerd door een van de accountants, blijkt dat de vennootschap tijdens het boekjaar, na het treffen van de eventueel noodzakelijke voorzieningen en afschrijvingen en, indien van toepassing, aftrek van verliezen uit voorgaande boekjaren, een hogere nettowinst heeft gegenereerd dan het interim-dividend. De beheermaatschappij is bevoegd interim-dividend uit te keren en de hoogte en datum van uitkering daarvan vast te stellen.

De beheermaatschappij is bevoegd:

- op basis van interim-jaarrekeningen over te gaan tot uitkeringen die ingehouden worden op de rekening 'meer- of minderwaarden op de verkoop van vastgoed in verhuur', mits de accountant van de vennootschap voor elke uitkering een verklaring afgeeft dat deze uitkeringen toegestaan zijn;
- namens en voor rekening van de betreffende aandeelhouders over te gaan tot de betaling van belastingen, inhoudingen en heffingen die verschuldigd zijn over de overdracht van vastgoed door de SCPI in een boekjaar.

DEEL IX – ONTBINDING – GESCHILLEN

ARTIKEL 36 – ONTBINDING

Minstens een jaar voor de einddatum van de vennootschap dient de beheermaatschappij de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering bijeen te roepen om te besluiten of de vennootschap al dan niet verlengd moet worden.

Indien zij dit nalaat, kan iedere aandeelhouder, na een vruchteloos gebleven ingebrekestelling per aangetekend schrijven, bij de president van de arrondissementsrechtbank van het rechtsgebied van het hoofdkantoor een verzoekschrift indienen ter aanwijzing van een procesgemachtigde om aan de aandeelhouders hun beslissing over deze eventuele verlenging te vragen.

De buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering kan tevens te allen tijde besluiten tot vervroegde ontbinding.

ARTIKEL 37 – LIQUIDATIE

In het geval dat de duur van de vennootschap niet verlengd wordt of bij voortijdige ontbinding wordt de liquidatie uitgevoerd door de in functie zijnde beheermaatschappij met, als de Algemene Aandeelhoudersvergadering dit nuttig acht, een of meerdere door haar benoemde mede-vereffenaars.

Tijdens de liquidatie kunnen de aandeelhouders, net als tijdens het bestaan van de vennootschap, tijdens de Algemene Aandeelhoudersvergadering de besluiten nemen die zij in het belang van allen nuttig achten en die betrekking hebben op deze liquidatie.

Alle activa worden verkocht door de vereffenaar(s) die daartoe over de ruimste bevoegdheden beschikt/beschikken, mits zij echter toestemming hebben gekregen van de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering overeenkomstig artikel 27-1.

Na betaling van de schulden en socialezekerheidsbijdragen wordt de netto-opbrengst van de liquidatie gebruikt voor de terugbetaling van de aandelen indien deze terugbetaling nog niet heeft plaatsgevonden. Het eventuele surplus wordt verdeeld onder de aandeelhouders naar rato van de aandelen die zij bezitten.

Tijdens de duur van de vennootschap en na haar ontbinding tot aan het einde van de liquidatie blijven het vastgoed en de overige activa van de vennootschap het eigendom van de vennootschap als collectieve rechtspersoon. Derhalve kan geen enkel vennootschappelijk actief beschouwd worden als ondeelbare eigendom van de individuele aandeelhouders.

Na afloop van de liquidatie worden de aandeelhouders in een Aandeelhoudersvergadering bijeengeroepen om de definitieve opgestelde staat van de rekeningen door de vereffenaar(s) goed te keuren, decharge te verlenen voor zijn of hun beheer en mandaat en de afsluiting van de liquidatie vast te stellen.

ARTIKEL 38 – GESCHILLEN

Alle geschillen die zich tussen de aandeelhouders tijdens de levensduur van de vennootschap of gedurende de liquidatie daarvan voordoen inzake de vennootschappelijke aangelegenheden worden behandeld volgens de wettelijke voorschriften en zijn onderworpen aan de bevoegde rechtbanken van het rechtsgebied waarin het hoofdkantoor gevestigd is.

In geval van geschillen dient iedere aandeelhouder voor de procesvoering domicilie te kiezen in het rechtsgebied van de plaats waar het hoofdkantoor gevestigd is en iedere dagvaarding of betekening wordt rechtsgeldig geacht als het gericht is aan dit woonadres.

Wanneer er geen domicilie gekozen is, worden de dagvaardingen en betekeningen gericht aan het parket van de officier van justitie van de arrondissementsrechtbank van de plaats waar het hoofdkantoor gevestigd is.

Voor de uitvoering van onderhavige statuten kiezen de partijen domicilie op het hoofdkantoor van de vennootschap.

Bijgewerkt conform de gecombineerde Algemene Aandeelhoudersvergadering van 15 mei 2024

Opgesteld te Parijs,

Op 15 mei 2024

In vier (4) exemplaren.

