

Covivio
Société Anonyme au capital de 303.019.167 €
Siège social : 18, avenue François Mitterrand - 57000 Metz
RCS Metz 364 800 060

STATUTS

Mis à jour le 1^{er} juin 2023

Pour copie certifiée conforme
Christophe Kullmann, Directeur général



Covivio
Société Anonyme au capital de 303.019.167 €
Siège social : 18, avenue François Mitterrand - 57000 Metz
RCS Metz 364 800 060

STATUTS
(Mis à jour le 1^{er} juin 2023)

I - DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. - Forme

La Société est de forme Anonyme à Conseil d'administration. Elle est régie par les lois et règlements en vigueur ainsi que par les présents statuts.

Article 2. - Dénomination

La dénomination est : Covivio.

Article 3. - Objet

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers ;

- A titre principal :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, y compris par voie de bail à construction, de bail emphytéotique, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public et de crédit-bail ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
- directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation par voie d'apport, de souscription, d'achat ou d'échange de titres ou de droits sociaux ou autrement, dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.

- A titre accessoire directement ou indirectement :

- la prise à bail de tous biens immobiliers,
- l'acquisition, y compris par voie de concession, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, et l'exploitation de parkings,
- la gestion, l'administration, la négociation et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes, affectés aux besoins de l'exploitation d'entreprises industrielles et commerciales dans le domaine de l'immobilier locatif du secteur tertiaire (bureaux, commerces et logistique) et accessoirement du secteur logement,

- la mise à disposition et la commercialisation de nouveaux espaces de travail collaboratifs et intelligents, ou plus généralement d'espaces de travail, espaces de bureaux ouverts et/ou fermés, salons, salles de réunions ou salles de conférence, centres d'affaires meublés ou équipés, locaux d'archivage et parkings,
- l'acquisition, la détention, la cession et l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur du tourisme, des loisirs et l'hébergement au sens large,
- l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes.

- A titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport, d'échange et de fusion des actifs de la Société,

- Et plus généralement :

- la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres,
- et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

Article 4. - Siège Social

Le siège social est fixé à METZ (57000), 18 avenue François Mitterrand.

Article 5. - Durée

La Société a une durée de quatre vingt dix neuf années à compter du deux décembre mil neuf cent soixante trois.

II - DU CAPITAL ET DES ACTIONS

Article 6. - Montant du capital

Le capital social est de 303.019.167 € (trois cent trois millions dix-neuf mille cent soixante-sept euros). Il est divisé en 101.006.389 (cent un millions six mille trois cent quatre-vingt-neuf) actions de 3 € (trois euros) de nominal chacune.

Article 7. - Forme des actions et identification des porteurs de titres

7.1 Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.

7.2 Les actions donnent lieu à inscription au compte de leur propriétaire dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales en vigueur.

7.3 La Société ou un tiers désigné par celle-ci est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification (i) de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées générales d'actionnaires (une « **Assemblée Générale** ») et (ii) de porteurs d'obligations ou de titres de créances négociables émis par la Société.

Article 8. - Franchissement de seuils

8.1 Outre l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, une fraction du capital ou des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la Société, égale ou supérieur à un pour cent (1 %) du capital ou des droits de vote de la Société, ou tout multiple de ce pourcentage, doit en

informer la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce, en indiquant également le nombre de titres donnant accès à terme au capital social qu'elle détient, le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la Société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement de seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi et les règlements. A défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée Générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément au moins un pour cent (1 %) du capital social ou des droits de vote de la Société.

8.2 (i) Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ; et

(ii) tout actionnaire qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la Société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « **SOCIMI** ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009 (la « **Loi 11/2009** ») ;

(ensemble un « **Actionnaire Concerné** »)

devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la Société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la Société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la Société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

8.3 Pour la détermination des seuils en capital et en droits de vote dont le franchissement est à déclarer au titre du présent article 8, il est fait application des cas d'assimilation et modalités de calcul prévus aux articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce et des dispositions des articles 223-11 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Article 9. - Cession des actions

Les actions sont librement négociables.

Article 10. - Droits et obligations attachés aux actions

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur nominale des actions qu'ils possèdent.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des Assemblées Générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de détenir plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en cas d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autres opérations sociales, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement de l'achat ou de la vente des actions ou des droits d'attribution nécessaires.

Les actions étant indivisibles à l'égard de la Société, celle-ci ne reconnaît qu'un propriétaire pour chaque action. Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par une seule personne. Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales extraordinaires.

Article 11. - Libération des actions

Le montant des actions émises à titre d'augmentation de capital et à libérer en espèces est exigible dans les conditions arrêtées par le Conseil d'administration.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs et actionnaires quinze (15) jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire ou par avis inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

Tout retard dans le versement des sommes dues au titre du montant non libéré des actions entraînera, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt de retard calculé *pro rata temporis*, à partir de la date d'exigibilité, au taux d'intérêt légal majoré de trois cents (300) points de base, sans préjudice des mesures d'exécution forcée prévues par la loi et de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant.

III - DES ORGANES DE LA SOCIETE

Article 12. - Conseil d'administration - Nomination - Composition

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi, nommés par l'Assemblée Générale ordinaire.

Une personne morale peut être désignée administrateur mais elle doit, dans les conditions prévues par la loi, désigner une personne physique qui sera son représentant permanent au sein du Conseil d'administration. Les représentants permanents sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités que s'ils étaient administrateurs.

Article 13. - Durée des fonctions des membres du Conseil d'administration - Révocation

La durée des fonctions des administrateurs est de quatre (4) années. Toutefois, à titre exceptionnel, l'Assemblée Générale peut, sur proposition du Conseil d'administration, nommer ou renouveler certains administrateurs pour une durée de deux (2) ou trois (3) ans afin de permettre un renouvellement échelonné du Conseil d'administration. Les fonctions d'un administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Le nombre des membres du Conseil d'administration ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans, ne peut être supérieur au tiers (1/3) des membres en fonction. Lorsque ce nombre est dépassé, à défaut de la démission volontaire d'un membre du Conseil d'administration âgé de soixante-quinze (75) ans ou plus dans un délai de trois (3) mois à compter du dépassement, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Les administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus relatives à la limite d'âge.

Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale, sans indemnité ni préavis.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'administration peut procéder à des nominations à titre provisoire sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée Générale ordinaire, dans les limites et conditions prévues par la loi. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables.

En cas de vacance par décès, démission ou révocation d'un administrateur, l'administrateur nommé par l'Assemblée Générale ou par le Conseil d'administration en remplacement de cet administrateur ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

Si le nombre des administrateurs devient inférieur à trois (3), les membres restants (ou les commissaires aux comptes ou un mandataire désigné, à la requête de tout intéressé, par le Président du Tribunal de Commerce) doivent convoquer immédiatement une Assemblée Générale ordinaire en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux administrateurs afin de compléter le Conseil jusqu'au minimum légal.

Article 14. - Bureau du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président, qui doit être une personne physique, et éventuellement, un ou plusieurs Vice-Présidents. Il fixe la durée de leurs fonctions qui ne peut excéder celle de leur mandat d'administrateur, fonctions auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Président et les Vice-Présidents sont rééligibles.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'administration est fixée à quatre-vingts (80) ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge aura été atteinte, le Président du Conseil d'administration sera réputé démissionnaire d'office.

En cas d'empêchement temporaire ou du décès du Président, le Vice-Président du Conseil d'administration le plus âgé est délégué dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

Les séances du Conseil d'administration sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par l'un des Vice-Présidents présent sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil d'administration. En l'absence du Président et des Vice-Présidents, le Conseil d'administration désigne, pour chaque séance, celui des administrateurs présents qui présidera la séance.

Le Conseil d'administration nomme également un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres. Il fixe la durée et le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment.

Article 15. - Convocations et délibérations du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois que le Président le juge convenable, sur convocation de son Président.

Des administrateurs constituant le tiers (1/3) au moins des membres du Conseil d'administration peuvent, à tout moment, demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Dans l'hypothèse où les fonctions de Directeur général et de Président sont dissociées, le Directeur général peut, à tout moment, demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des dispositions ci-dessus et doit y déférer sans délai.

Les convocations sont faites par tous moyens écrits au moins cinq (5) jours à l'avance. Ce délai de cinq (5) jours peut être réduit dans le cas où le tiers (1/3) des administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié (1/2) au moins de ses membres sont présents.

Un administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'administration conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président de séance n'est pas prépondérante.

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'administration peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements dans les conditions prévues par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration.

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis conformément à la loi.

Article 16. - Pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'administration peut prendre des décisions par consultation écrite des administrateurs dans les conditions prévues à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le Président ou le Directeur général tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres, ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut également décider la création en son sein de comités spécialisés, permanents ou non, chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen, et notamment d'un comité d'audit, d'un comité des rémunérations et des nominations ou d'un comité stratégique et des investissements. Ces comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leurs activités sous la responsabilité de celui-ci.

Article 17. - Rémunération des administrateurs

Les membres du Conseil d'administration peuvent recevoir au titre de leur activité une rémunération dont le montant global, déterminé par l'Assemblée Générale, est réparti librement par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration peut allouer une rémunération exceptionnelle aux administrateurs exerçant des missions ou mandats à titre exceptionnel.

Article 18. - Président du Conseil d'administration

Le Président du Conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée Générale.

Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Conseil d'administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu.

Le Président du Conseil d'administration peut également assumer la direction générale de la Société, conformément aux termes de l'article 19 des présents statuts.

Article 19. - Direction générale

19.1 La direction générale de la Société est assumée, au choix du Conseil d'administration, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions prévues par la loi.

La délibération du Conseil d'administration relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés.

Lorsque la direction générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur général lui sont alors applicables en complément des dispositions propres à son rôle de Président du Conseil d'administration.

Lorsque le Conseil d'administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur général, il procède à la nomination du Directeur général, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Le Directeur général est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur général, dissociées des fonctions de Président, est fixée à soixante-sept (67) ans. Quelle que soit la durée pour lequel il a été conféré, le mandat du Directeur Général prendra fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire appelée à approuver les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur général a atteint l'âge de soixante-sept (67) ans.

Le Directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'administration.

Le Directeur général représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

19.2 Sur proposition du Directeur général, le Conseil d'administration peut nommer, parmi ses membres ou en dehors, une ou plusieurs personnes physiques, chargées d'assister le Directeur général portant le titre de Directeur général délégué.

Le nombre maximum de Directeurs généraux délégués est fixé à cinq (5).

En accord avec le Directeur général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs généraux délégués.

A l'égard des tiers, le ou les Directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur général délégué est fixée à soixante-sept (67) ans.

Quelle que soit la durée pour laquelle elles ont été conférées, les fonctions de Directeur général délégué prendront fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer sur les

comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur général délégué a atteint l'âge de soixante-sept (67) ans.

Le Conseil d'administration détermine la rémunération des Directeurs généraux délégués.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du Directeur général, les Directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur général.

Les Directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Article 20. - Censeurs

Le Conseil d'administration peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques ou morales. Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant s'il est leur est confié une mission particulière, le montant de leur rémunération.

Les censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du Conseil d'administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'administration, qui peut leur confier des missions spécifiques.

Le Conseil d'administration peut décider de reverser aux censeurs une quote-part de la rémunération qui est allouée par l'Assemblée Générale aux administrateurs au titre de leur activité et autoriser le remboursement des dépenses engagées par les censeurs dans l'intérêt de la Société.

Les censeurs sont soumis aux obligations, notamment en termes de confidentialité, prévues par le Conseil d'administration dans son règlement intérieur.

Article 21. – Conventions réglementées

Les conventions dites « réglementées » au sens des dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce sont autorisées conformément aux dispositions légales applicables.

Article 22. - Assemblées Générales

Les Assemblées Générales sont convoquées dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Les Assemblées Générales sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un Vice-Président ou, en l'absence de ce dernier, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée Générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux (2) membres présents de l'Assemblée Générale qui disposent du plus grand nombre de voix et qui acceptent cette fonction.

Le bureau désigne un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Lors de chaque Assemblée Générale, il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée Générale sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration, par un administrateur ou par le secrétaire de l'Assemblée Générale.

Les Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir en exprimant leur vote ou en adressant leur pouvoir par tous moyens dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Notamment, les actionnaires peuvent transmettre à la Société des formulaires de procuration et de vote par correspondance par télétransmission ou par voie électronique avant la tenue de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues par la loi. Lorsqu'il y est fait recours, la signature électronique des formulaires de procuration et de vote par correspondance peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Sur décision du Conseil d'administration, les actionnaires peuvent participer à l'Assemblée Générale par voie de visioconférence ou voter par tous moyens de télécommunication et télétransmission y compris Internet, dans les conditions prévues par la réglementation applicable au moment de son utilisation. Cette décision est communiquée dans l'avis de réunion publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (B.A.L.O.).

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée Générale par voie de visioconférence ou par tous moyens de télécommunication et télétransmission, y compris Internet, permettant l'identification des actionnaires dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

Article 23. - Commissaires aux comptes

Le contrôle de la Société est effectué par un ou plusieurs commissaires aux comptes dans les conditions fixées par la loi.

IV - DES COMPTES SOCIAUX ET DE L'AFFECTATION DES RESULTATS

Article 24. - Clôture des Comptes

Chaque exercice social a une durée de douze (12) mois, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Article 25. - Affectation des résultats – distribution

25.1 Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5 %) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième (1/10) du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'Assemblée Générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge opportun d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti par l'Assemblée Générale entre les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions leur appartenant.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital social.

A l'issue de l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale ordinaire, les pertes, s'il en existe, sont reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs, jusqu'à extinction.

Il peut être distribué, sur décision du Conseil d'administration, des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice, dans les conditions prévues par la loi.

25.2 Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée Générale sont fixées par elle, ou à défaut par le Conseil d'administration. Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

L'Assemblée Générale peut ouvrir aux actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire et le paiement en actions nouvelles de la Société dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée Générale ordinaire peut décider de la distribution de bénéfices ou de réserves par répartition de valeurs mobilières négociables figurant à l'actif de la Société, avec obligation pour les actionnaires, s'il y a lieu, de se grouper pour obtenir un nombre entier de valeurs mobilières ainsi réparties.

25.3 Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend :

- (i) la Société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ; ou
- (ii) les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la Société, redevables du prélèvement espagnol (le « **Prélèvement Espagnol** ») visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009 ;

(un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la Société du Prélèvement et/ou du Prélèvement Espagnol dû(s) en conséquence de la distribution par la Société ou les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la Société, de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts ou de la Loi du Royaume d'Espagne 27/2014 du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, respectivement, dans les conditions de l'article 9.3 ci-dessous.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra fournir à la Société sur demande de cette dernière :

- (i) pour les besoins du Prélèvement, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français ou du pays de résidence de l'Actionnaire Concerné attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement, qu'il est bénéficiaire effectif des dividendes et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement ;
- (ii) pour les besoins du Prélèvement Espagnol, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions par les SOCIMI dont le capital est détenu directement ou indirectement par la Société, un certificat de résidence fiscale délivré par l'autorité compétente du pays dans lequel l'Actionnaire Concerné déclare être résident et, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis satisfaisant et sans réserve attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement Espagnol et que les distributions mises en paiement par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la Société, ne donnent pas lieu au paiement du Prélèvement Espagnol à raison de leur participation dans la Société.

Dans l'hypothèse où (a) la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») ou (b) la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009 d'une ou plusieurs sociétés SOCIMI et, où la SIIC Fille ou ladite SOCIMI, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille ou à la SOCIMI concernée au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille ou du Prélèvement Espagnol par la SOCIMI soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille ou de la SOCIMI par la Société, pour un

montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille ou au Prélèvement Espagnol acquitté par la SOCIMI concernée, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol payé respectivement par l'une quelconque des SIIC ou des SOCIMI dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« **Indemnisation Complémentaire** »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes distribuées par la Société devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû par la Société ou les SOCIMI au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol n'avait pas été rendu exigible. En particulier, l'indemnisation devra inclure tout impôt dû par la Société au titre de l'indemnisation.

La Société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

25.4 Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, de réserves ou primes, ou de « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts par la Société, ou par une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts ou postérieurement à une distribution par une SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la Société, au sens de la Loi 27/2014 du Royaume d'Espagne du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société, la SIIC Fille et/ou ladite SOCIMI aurait dû procéder au paiement du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient déjà fait l'objet de l'indemnisation prévue à l'article 25.3 ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale (a) au Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée, (b) à tout préjudice subi par la Société résultant du versement du Prélèvement Espagnol par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la Société dès lors que ce versement est imputable à l'Actionnaire Concerné et (c) le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« **Indemnité** »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au quatrième alinéa de l'article 25.3 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

V - DE LA DISSOLUTION

Article 26. - Liquidateur

A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, l'Assemblée Générale règle le mode de liquidation et nomme, sur proposition du Conseil d'administration, un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la loi.

VI - DES CONTESTATIONS

Article 27. - Compétence

Toutes les contestations qui, pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, s'élèveraient soit entre la Société et les actionnaires, soit entre les actionnaires eux-mêmes, concernant l'interprétation ou l'exécution des présents statuts ou plus généralement les affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social de la Société.