



# *Statuts*

**Juin 2024**

**SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES**

Société Civile à capital variable

Siège social : 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes

342 710 647 RCS ÉVRY

Statuts mis à jour de l'AGM du 28 juin 2024

**Certifiés conformes par Sofidy, Société de Gestion**  
Représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean-Marc PETER

# *Sommaire*

## *Titre 1*

Forme - Dénomination - Objet - Siège - Durée..... 5

## *Titre 2*

Apport - Capital Social - Parts sociales ..... 6

## *Titre 3*

Administration de la société.....13

## *Titre 4*

Décisions collectives - Formes et Modalités .....15

## *Titre 5*

Expert immobilier en évaluation indépendant - Dépositaire -  
Information des investisseurs ..... 16

## *Titre 6*

Exercice social - Affectation des résultats -  
Répartition des bénéfices - Conventions réglementées..... 17

## *Titre 7*

Dissolution - Liquidation - Contestations ..... 18

## *Titre 8*

Formalités constitutives ..... 18

#### **LES SOUSSIGNÉS,**

**La Société UNEP IMMO**, Société par Actions Simplifiée unipersonnelle au capital de 10 000 euros, ayant son siège social au 12, rue Clapeyron 75008 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 537 983 082 RCS Paris, représentée par son Président, Monsieur Christian CACCIUTTOLO.

#### **D'UNE PREMIÈRE PART,**

#### **ET**

**La Société Sofidy**, Société Anonyme au capital de 554 128 euros, ayant son siège social au 303, square des Champs Elysées 91080 Evry Courcouronnes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 338 826 332 RCS Évry, représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean-Marc PETER.

#### **D'UNE DEUXIÈME PART,**

**Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées à la constitution et au cours de la vie sociale.** (Ci-après « la Société » ou « le fonds »).

## **TITRE 1 - FORME - DÉNOMINATION - OBJET - SIÈGE - DURÉE**

### **ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement un Fonds d'Investissement Alternatif, constitué sous la forme d'une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978, par les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de commerce, par le Livre II, Titre 1<sup>er</sup>, Chapitre IV, Section 2, article L214-24 III du Code Monétaire et financier régissant les « Autres FIA », par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ou compléteraient ces textes et par les présents statuts.

### **ARTICLE 2 - OBJET**

La Société civile a pour objet :

- La constitution, et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement immobilière et financière pouvant être confiée par mandat à une société prestataire de service d'investissement et susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières cotées ou non cotées, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier et, à titre accessoire,
- La constitution, et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaires, outre la réalisation de l'objet social, notamment pour assurer la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement,
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, à l'exclusion de l'activité de marchands de biens, toutes formes d'endettement se rattachant directement ou indirectement à cet objet, et susceptibles d'en favoriser la réalisation,
- D'une manière générale toutes opérations et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions d'éligibilité en unités de comptes, telles que prévues par le Code des Assurances, entrant dans cet objet social à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

### **ARTICLE 3 - DÉNOMINATION SOCIALE**

La Société a pour dénomination : **SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES**

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile à capital variable ».

Ils doivent en outre indiquer le lieu et le numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

### **ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL**

Le siège social est fixé 303, Square des Champs-Elysées – 91080 Evry-Courcouronnes.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la Gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

### **ARTICLE 5 - DURÉE**

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée qui pourront être prononcés par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

## TITRE 2 - APPORT - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

### ARTICLE 6 - APPORTS

Il est fait par les associés à la Société, les apports suivants :

Par la société UNEP IMMO, la somme de 10 000 euros

Par la société Sofidy, la somme de 10 000 euros

Total : la somme de vingt mille euros, 20 000 euros

Les apports ci-dessus sont des montants apportés en nominal (hors prime d'émission).

Chacun des apporteurs a en outre versé à la Société la somme de quatre-vingt-dix mille (90 000) euros, à titre de prime d'émission. Lesdites sommes ont été effectivement versées dans la caisse sociale, ainsi que les associés le reconnaissent d'un commun accord et s'en donnent mutuellement quittance.

### ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social initial est fixé à la somme de vingt mille (20 000) euros, divisé en deux mille (2 000) parts sociales de même catégorie de dix (10) euros de valeur nominale, numérotées de 1 à 2 000 entièrement souscrites, libérées et attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, à savoir :

▪ UNEP IMMO	à concurrence de	1 000 parts	numérotées 1 à 1 000	catégorie I
▪ Sofidy	à concurrence de	1 000 parts	numérotées 1 001 à 2 000	catégorie I
Total égal au nombre de parts				
composant le capital social		2 000 parts	numérotées 1 à 2 000	catégorie I

Le capital est composé de deux catégories de parts sociales différentes :

- part A pour les compagnies d'assurance vie, les fonds d'épargne salariale et plus généralement les professionnels de la gestion collective.
- part I pour les investisseurs institutionnels, et tous autres souscripteurs.

De nouvelles catégories de parts pourront être créées à l'initiative de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, notamment à l'occasion de l'entrée au capital de nouveaux associés. Ces parts auront une valeur nominale identique aux parts existantes. Elles donneront lieu à l'établissement de valeurs liquidatives distinctes, établies conformément aux dispositions de l'article 10 des présents statuts.

Les parts sont fractionnées en millièmes, dénommées fractions de parts.

### ARTICLE 8 - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social est variable. Conformément aux dispositions de l'article L.231-1 du Code de commerce, le capital est susceptible d'augmentation par les versements successifs des associés ou ceux résultant de l'admission de nouveaux associés, et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés.

#### 8.1 - AUGMENTATION DU CAPITAL - CAPITAL SOCIAL AUTORISÉ - SOUSCRIPTION - AGRÉMENT

##### Capital social autorisé

La Gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de 500 millions d'euros, lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

##### Bulletin de souscription

Toute souscription devra donner lieu à l'établissement préalable d'un bulletin de souscription, lequel précise la raison sociale, le siège et les nom et prénom du représentant légal du souscripteur, ainsi que le nombre de parts ou montant qu'il souhaite souscrire.

Le prix de souscription est déterminé sur la base d'une valeur liquidative calculée a posteriori, comme indiqué à l'article 10 ci-après. En conséquence, toute souscription s'effectue à cours inconnu.

Le prix de souscription déterminera :

- le montant exact de la souscription dans le cadre d'une souscription en nombre de parts,
- le nombre exact de parts dans le cadre d'une souscription en montant.

Le bulletin de souscription est accompagné du versement, par chèque ou virement, du montant de la souscription.

### **Agrément de l'associé lors de la souscription**

Toute première souscription effectuée par un tiers étranger à la Société doit être soumise à l'agrément préalable de la Gérance. Le Bulletin de souscription vaut demande d'agrément. Le défaut de réponse de la Gérance dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception du dossier complet de souscription accompagné du versement des fonds vaut agrément tacite du souscripteur.

En cas de refus d'agrément, la Gérance doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision au souscripteur dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception du dossier complet de souscription accompagné du versement des fonds.

La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque.

Les parts sociales nouvelles ne seront assimilées aux parts anciennes de même catégorie et ne jouiront des mêmes droits, qu'à compter de la prise d'effet de leur souscription et à condition que celle-ci ait été agréée par la Gérance et que le souscripteur ait libéré, dans les délais requis, les fonds correspondants.

### **Date de centralisation hebdomadaire**

Toute souscription doit être reçue par la Gérance au plus tard le jeudi, ou lorsque le jeudi est férié, le jour ouvré précédent (la « date de centralisation »), aux horaires indiqués par la gérance.

Si les fonds ne sont pas reçus dans les délais requis, la souscription est reportée sur la centralisation suivante jusqu'à réception des fonds

### **Date d'effet de la souscription à la date de calcul de la valeur liquidative hebdomadaire**

La souscription prend effet, sous réserve de son agrément et de la réception des fonds en date de valeur à la date de centralisation, le jour tel que précisé à l'article 10, du calcul de la valeur liquidative de la part établie après cette date de centralisation.

La Gérance notifie au souscripteur, par tout moyen, la bonne exécution de son ordre dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la date de calcul de la valeur liquidative.

#### **8.1.1 - Prix de souscription des parts**

Le prix de souscription de la part de la catégorie concernée est fixé par la Gérance et comprend :

1- La valeur liquidative fixée sur la base de :

- la valeur nominale des parts,
- une prime d'émission, destinée à :
  - amortir les frais d'augmentation de capital, l'apurement des pertes de l'exercice ou des exercices antérieurs, la dotation de comptes de réserves,
  - assurer, par sa variation, l'égalité entre les droits des anciens et des nouveaux associés au sein de chacune des catégories de parts.

**2- Une commission de souscription acquise à la Société**, qui ne pourra excéder 5 % de la Valeur liquidative, sera due par le souscripteur et prélevée au moment de la souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la Société lors de l'acquisition ou de la cession des biens sociaux, actifs immobiliers directs ou indirects.

Le taux de cette Commission de souscription acquise au fonds est susceptible de varier, est fixé par la Gérance, et dépend principalement des taux effectifs des droits, frais et honoraires de mutation en vigueur et du programme d'investissement envisagé.

Le taux de commission de souscription acquise à la Société sera fixé par la Gérance. Toute modification de ce taux fera l'objet d'une information préalable des associés avant sa mise en œuvre.

**3- Une commission de souscription non acquise à la Société**, qui ne pourra excéder 2% de la Valeur liquidative, sera versée par le souscripteur au moment de la souscription.

Le nombre de parts souscrites constatées par la Gérance, correspond au montant total des sommes apportées, hors commissions de souscriptions acquises et non acquises, divisé par la valeur liquidative.

#### **8.1.2 - Suspension des souscriptions**

La Gérance pourra suspendre temporairement l'émission de parts nouvelles si des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt des associés le commande.

### **8.2 - DIMINUTION DU CAPITAL - CAPITAL SOCIAL MINIMUM**

Le capital social peut être réduit par la reprise totale ou partielle des apports faite par les associés, par retrait, ou par exclusion décidée par l'assemblée générale extraordinaire. Les reprises d'apports, de quelque nature que ce soit, donnent lieu à un remboursement en numéraire.

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure à deux mille (2 000) euros, soit un dixième du capital initialement souscrit.

Chaque année, la Gérance communiquera à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé le montant du capital social existant le jour de la clôture de l'exercice.

#### **8.2.1 - Retrait des Associés**

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant à la Gérance un ordre de retrait de parts par courrier postal, ou électronique ou télécopie, indiquant ses noms, prénoms et domicile ou sa raison sociale et son siège, en précisant obligatoirement la catégorie et le nombre de parts sur lequel porte la demande de retrait ou le montant du retrait.

## 8.2.2 - Exclusion des associés

### Motifs d'exclusion :

1. L'exclusion d'un associé peut être prononcée en raison de son incapacité, de sa faillite personnelle ou de sa déconfiture, ou pour une personne morale associée, en raison de sa dissolution, de sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire.
2. En outre, tout associé porteur de parts A, qui n'exerce plus à titre professionnel une activité du secteur de la gestion collective peut être exclu de la Société.
3. Tout associé peut être exclu de la Société en cas de perte de la qualité de Client Professionnel au sens de l'article L533-16 du Code monétaire et financier.
4. Tout associé peut être exclu de la Société s'il relève, en raison de sa nationalité, de sa résidence, de son siège social, de son lieu d'immatriculation ou pour toute autre raison, d'une juridiction étrangère qui interdit ou limite l'offre de certains produits ou services, notamment les instruments financiers.
5. Tout associé peut également être exclu de la Société, pour motifs graves, par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire statuant aux conditions de majorité fixées pour la modification des statuts. Constituent notamment des motifs graves :
  - la violation des statuts ;
  - le non-respect de la réglementation à laquelle l'associé ou la Société est soumis ;
  - la notification d'une sanction émise par l'Autorité de contrôle à l'encontre de l'associé ;
  - le défaut de règlement des sommes dues à la Société, trois mois après une mise en demeure de payer restée infructueuse.

### Convocation de l'associé et communication des motifs invoqués pour l'exclusion

Dans tous les cas, l'associé susceptible d'être exclu est convoqué spécialement, au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'assemblée générale extraordinaire qui peut procéder à son exclusion tant en sa présence qu'en son absence.

Les motifs et griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu doivent lui être préalablement communiqués au moyen de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception le convoquant à l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur son exclusion. L'intéressé doit également être invité à présenter sa défense à l'assemblée, soit par lui-même, soit par un autre associé.

## 8.2.3 - Modalités de règlement du retrait total ou partiel ou de l'exclusion

L'associé qui se retire (ou qui est exclu) a droit au remboursement de ses parts sur la base :

- de la plus prochaine valeur liquidative de la part de la catégorie concernée, établie après la date de centralisation telle que définie à l'article 10 sous réserve des dispositions prévues aux articles 8.2.5 et 8.2.6 ;
- diminuée, en cas d'activation d'un plafonnement des rachats ou d'une suspension des rachats prévus aux articles 8.2.5 et 8.2.6, d'une commission de rachat acquise à la Société qui ne pourra excéder 3 % du montant du rachat, et qui sera due par l'associé et prélevée au moment du retrait.

Le taux effectif de cette commission de rachat acquise au fonds est fixé par la Gérance et est communiqué aux Associés par courrier postal ou électronique.

Toute demande de retrait d'un associé, ou formalisation de son exclusion, reçue par la Gérance au plus tard le jeudi, ou lorsque le jeudi est férié le jour ouvré précédent (la « date de centralisation »), aux horaires indiqués par la gérance, sera prise en compte le jour du calcul de la valeur liquidative établie après cette date de centralisation.

L'associé perd sa qualité d'associé au jour du remboursement total de ses parts.

Il est précisé que le taux effectif de la commission de souscription acquise à la Société définie à l'article 8.1.1 des présents statuts sera ramené à 0 % dans le cas où le taux effectif de la commission de rachat acquise à la Société sera lui-même supérieur à 0 %.

## 8.2.4 - Délai de règlement du retrait

Le délai de règlement du retrait, soit le délai entre la date de centralisation et la date de règlement par la Gérance est de 10 jours ouvrés maximum suivant la date de centralisation.

La Société de Gestion fixe le nouveau délai applicable et le communique sur son site internet [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) au moins deux jours ouvrés avant la date de centralisation correspondant à son entrée en vigueur.

## 8.2.5 - Dispositif de plafonnement des demandes de rachat

Les demandes de rachat pourront être plafonnées par la Gérance à titre provisoire, en cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt des associés le commande. Les circonstances exceptionnelles peuvent notamment être constatées si le contexte de marché ne permet pas de réaliser des arbitrages dans des conditions préservant l'intérêt des actionnaires.

### 8.2.5.1 Principe

Lorsque le montant cumulé des demandes de rachats diminué du montant cumulé des souscriptions à une même date d'établissement de la valeur liquidative est supérieur à 0,25 % de l'actif net de la Société à cette date d'établissement de la valeur liquidative, les demandes de rachats seront exécutées à hauteur de 0,25 % de l'actif net de la Société, mais pourront ne pas être exécutées par la Gérance pour la fraction des demandes de rachats qui excède 0,25 % de l'actif net de la Société. Les demandes de rachat non exécutées à la date d'établissement de la valeur liquidative seront automatiquement reportées sur la prochaine date d'établissement de la valeur liquidative. Ce mécanisme de plafonnement a pour objet d'étaler les demandes de rachats des Associés sur plusieurs dates d'établissement de la valeur liquidative.



Lorsque les ordres de rachats émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même date d'établissement de la valeur liquidative.

La durée de la période pendant laquelle les demandes de rachat seront plafonnées en vertu du présent article sera déterminée discrétionnairement par la Gérance de manière à permettre un traitement équitable des Associés. Toutefois, les demandes de rachat doivent être exécutées au maximum dans un délai de douze mois (soit 52 valeurs liquidatives) à compter de la date de centralisation suivant la réception de la demande de rachat.

La Société disposant de plusieurs catégories de parts, le seuil de déclenchement du dispositif de plafonnement des demandes de rachats sera le même pour toutes les catégories de parts de la Société.

#### **8.2.5.2 Modalités d'information**

L'Associé de la Société ayant demandé le rachat de ses parts, et dont le rachat est plafonné conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé de manière particulière par la Gérance par courrier postal ou électronique de l'exécution partielle de son ordre et des conditions d'exécution ci-dessus.

L'information aux Associés du plafonnement des demandes de rachat est réalisée par courrier dans les meilleurs délais. Les Associés seront informés de la cessation du dispositif de plafonnement par tout moyen, et au minimum par courrier électronique.

### **8.2.6 - Suspension des rachats**

#### **8.2.6.1 Actionnaire Important**

La Gérance peut décider de suspendre à titre provisoire, pendant une durée ne pouvant excéder deux mois, la demande de retrait de tout associé détenant plus de 20% et moins de 99% des parts de la Société, dès lors que la demande porte sur un nombre de parts supérieur à 2% du nombre total de parts émises par la Société.

L'associé dont le retrait est suspendu est informé par tout moyen approprié des motifs justifiant cette suspension et des conditions d'exécution qui sont applicables à sa demande de retrait de parts, notamment les dates de report d'exécution.

#### **8.2.6.2 Circonstances exceptionnelles**

La Société de Gestion pourra suspendre les rachats après en avoir informé les Associés en cas de circonstances exceptionnelles ou si l'intérêt des associés l'exige.

### **8.3 - CAS PARTICULIER DES SOUSCRIPTIONS SUIVIES IMMÉDIATEMENT DE RETRAITS ÉQUIVALENTS.**

Tout associé aura la possibilité, à tout moment, de solliciter une souscription de parts, suivie immédiatement d'un retrait équivalent, étant précisé que ce retrait pourra porter, le cas échéant et au choix de l'associé, sur des parts de catégories différentes notamment pour permettre de réaliser tout ou partie de la plus-value latente. Le bulletin de souscription et l'ordre de retrait sont alors envoyés conjointement à la Gérance et seront valables sous réserve de leur agrément.

Dans cette hypothèse et par exception, la nouvelle souscription s'effectuera à la valeur liquidative de la part de catégorie concernée, servant de base au retrait.

Le retrait ne fera pas l'objet d'un traitement par ordre chronologique.

Il est précisé que, dans l'hypothèse d'une souscription de parts suivie d'un retrait portant sur des parts de catégorie différente, la différence éventuelle entre le prix d'émission et le prix auquel s'effectue le retrait devra être versée au profit du souscripteur ou par celui-ci selon le cas.

Les opérations de souscription/retrait sur une même catégorie de parts ne sont pas soumises aux commissions de souscription ou de rachat acquises et non acquises mentionnées aux articles 8.1.1 et 8.2.3 ci-avant.

### **8.4 - FONDS DE REMBOURSEMENT**

Afin de faciliter les opérations de retrait dans le cadre de la variabilité du capital, la Gérance pourra, si elle le juge utile, constituer un fonds de remboursement sur lequel sont prélevées les sommes nécessaires au remboursement des associés souhaitant se retirer ou faisant l'objet d'une décision d'exclusion.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés et proviennent :

- soit de fractions non investies de souscriptions au capital,
- soit des produits de cessions d'éléments du patrimoine social,
- soit des bénéfices sociaux,
- soit d'un emprunt.

La Gérance pourra, si le fonds de remboursement baisse de manière significative et si elle l'estime nécessaire à la bonne gestion de la Société, procéder seule à la vente d'un ou plusieurs éléments d'actif composant le patrimoine social afin de reconstituer le fonds de remboursement.

## ARTICLE 9 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

### 9.1 - AUGMENTATION DU CAPITAL

En dehors des augmentations de capital opérées dans les limites du capital autorisé en application des dispositions de l'article 8-1 ci-dessus, le capital social peut être augmenté par voie d'incorporation de réserves, primes, ou bénéfices, avec élévation de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par la Gérance.

### 9.2 - RÉDUCTION DU CAPITAL

En dehors des réductions de capital opérées dans les limites du capital minimum en application des dispositions de l'article 8-2 ci-dessus, le capital social peut être réduit, par voie d'incorporation des pertes avec diminution de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par la Gérance.

## ARTICLE 10 - CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

### Valorisateur en charge du calcul de la valeur liquidative

La Société pourra avoir recours à un valorisateur externe désigné par la Gérance qui sera en charge du calcul de la valeur liquidative des parts selon les règles, les modalités et la périodicité prévues aux présents statuts.

### Périodicité du calcul de la valeur liquidative et diffusion aux associés

La valeur liquidative des parts de chaque catégorie concernée de la Société sera calculée chaque semaine, le premier jour ouvré suivant la date de centralisation.

La valeur liquidative des parts de chaque catégorie concernée sera mise à la disposition des associés et sera publiée par le Gérant sur le site internet [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com).

### Règles de calcul de la valeur liquidative

Cette valeur liquidative des parts de chaque catégorie concernée sera calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après :

MÉTHODE	
Immobilisations	
Écart de réévaluation	
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>(1)</b>
Créances d'exploitation	
Créances diverses	
Disponibilités	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>(2)</b>
Dettes financières	
Dettes d'exploitation	
Dettes diverses	
<b>DETTES</b>	<b>(3)</b>
<b>ÉCART POUR RISQUE D'EXIGIBILITÉ</b>	<b>(4)</b>
<b>ÉCART POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>(5)</b>
<b>ÉCART POUR COLLECTE NON INVESTIE</b>	<b>(6)</b>
<b>ACTIF NET</b>	<b>= [ (1) + (2) - (3) - (4) - (5) - (6) ]</b>

### 10.1 - L'ÉCART DE RÉÉVALUATION

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur nette comptable des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous :

#### Pour les SCPI :

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de réalisation en vigueur, établie conformément à la réglementation applicable aux SCPI, ou estimée sur la base des dernières expertises.

La valeur de réalisation des parts de SCPI sera majorée des « coupons courus » des SCPI, sur la base de la distribution prévisionnelle du trimestre en cours, en fonction des délais de jouissance éventuels attachés à certaines de celles-ci, communiquée à la Gérance par les sociétés de gestion des SCPI concernées.

Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine au prorata temporis du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

### **Pour les OPCI**

Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de retrait qui resterait acquise à (aux) OPCI concerné(s).

### **Pour les autres sociétés immobilières**

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une cotation valorisation, ou en l'absence de valeur liquidative disponible en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels.

Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des marchés financiers ou l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

La prise en compte des droits d'enregistrement dans l'évaluation des sociétés immobilières pourra faire l'objet d'un étalement sur cinq ans.

### **Pour les immeubles**

Les immeubles détenus directement sont évalués pour leur valeur hors droits d'expertise ou d'actualisation tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation. À cet effet, ils font l'objet annuellement d'une expertise ou d'une actualisation d'expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ou l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

Les frais d'acquisition des immeubles détenus en direct pourront faire l'objet d'un étalement sur cinq ans.

### **Pour les valeurs mobilières**

Les valeurs mobilières sont évaluées comme suit en fonction du régime qui leur est applicable :

- Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par la Gérance ;
- Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évaluées à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la Gérance ;
- Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui des émissions de titres équivalent affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre. Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois, et en l'absence de sensibilité particulière, pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la Gérance ;
- Les parts ou actions d'OPCVM sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue ;
- Les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité de la Gérance à leur valeur probable de négociation ;
- Les opérations portant sur des instruments financiers à terme sont valorisées à leur valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Gérance.

Dans le cadre de l'actualisation du patrimoine, la Gérance a la faculté de constater les écarts suivants :

### **10.2 - ÉCART POUR RISQUE D'EXIGIBILITÉ**

La Gérance a la faculté de constater un écart pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et, d'autre part, la valeur vénale instantanée totale du patrimoine, notamment les prix nets vendeurs des parts de SCPI (valeur de retrait pour les SCPI à capital variable, prix d'exécution pour les SCPI à capital fixe) tels que définis par la réglementation applicable aux SCPI.

### **10.3 - ÉCART POUR DÉPRÉCIATION**

La Gérance a la faculté de constater un écart pour dépréciation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur de chaque actif estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque bien immobilier, ou celle des parts de chaque SCPI.

Un écart complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si la Gérance de la Société estime qu'il existe un risque d'écart entre les dernières valeurs expertisées du patrimoine immobilier ou les dernières valeurs de réalisation des SCPI communiquées et l'état du marché immobilier.

### **10.4 - ÉCART POUR COLLECTE NON INVESTIE**

La Gérance a la faculté de constater, sur la base de la collecte non investie, un écart correspondant à la quote-part estimée de cette collecte qui pourrait ne pas être effectivement investie, du fait de certains frais ou charges, tels, notamment, les frais d'acquisition supportés par la Société pour certains investissements.

## **ARTICLE 11 - PARTS SOCIALES**

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres librement négociables.

Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la Gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, ou du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales dont il est propriétaire, et ce, quelle que soit la catégorie de la part dont il est propriétaire.

Chaque associé est dans l'obligation de contribuer aux pertes à l'égard des tiers, proportionnellement au nombre de parts sociales dont il est propriétaire dans le capital social, et ce, quelle que soit la catégorie de la part dont il est propriétaire.

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-proprétaire.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

## **ARTICLE 12 - CESSION DE PARTS SOCIALES**

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société, qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique, ou, par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés. Cette dernière inscription rend le transfert immédiatement opposable à la Société et aux tiers.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés ainsi qu'au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant.

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes étrangères à la Société qu'avec l'autorisation préalable de la Gérance.

À l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Gérance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou lettre simple remise contre décharge en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre et la catégorie des parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les trente jours suivant cette notification, la Gérance doit notifier à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision d'acceptation ou de refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société. À défaut de notification par la Gérance de sa décision dans le délai susvisé, le cessionnaire proposé est censé avoir été agréé ; le défaut de réponse de la Gérance valant agrément tacite de la cession projetée. Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à un agrément dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, la Gérance procède à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à la majorité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à la majorité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la Gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'offre de rachat par la Société en vue de leur annulation se fera au maximum au prix de retrait visé article 8 des présents statuts. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la Société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

Toute cession de parts sociales effectuée en violation des dispositions du présent article est nulle, de plein droit. Au surplus, une telle cession constitue un juste motif d'exclusion

En cas de transmission des parts à un tiers non associé, par voie d'échange, d'apport en société, en cas de fusion, de scission, de partage, ou par toute autre manière, les dispositions qui précèdent sont applicables.

## **ARTICLE 13 - LIQUIDATION D'UN ASSOCIÉ**

La déconfiture, faillite personnelle, liquidation de biens ou règlement judiciaire atteignant l'un des associés ne met pas fin à la Société ; et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution par anticipation, celle-ci continue entre les autres associés. Il est procédé, dans les conditions énoncées à l'article 1843-4 du Code civil, au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé.

## **ARTICLE 14 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

1. Dans ses rapports avec ses co-associés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.
2. Vis-à-vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux. Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

## ARTICLE 15 - RÉUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

1. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.
2. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

## TITRE 3 - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

### ARTICLE 16 - GÉRANCE

#### Désignation de la Gérance

1. La Société est gérée et administrée par une Société de Gestion de portefeuille bénéficiant d'un agrément AIFM, gérante et nommée par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 21 des présentes.

2. Est nommé gérant de la Société pour une durée indéterminée :

La Société Sofidy SA, Société Anonyme au capital de 554.128 euros immatriculée au registre du commerce sous le N° 338 826 332 RCS ÉVRY Code APE 6832A - Siège social à ÉVRY Cedex (91026) - 303, Square des Champs-Élysées.

Société de Gestion de portefeuille ayant reçu l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007, mis à jour le 18 juillet 2014 au titre de la directive AIFM 2011/61/UE.

#### Pouvoir de la Gérance

La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet, dans le respect de la réglementation des Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) et conformément à la Directive AIFM.

Dans les rapports entre associés, la Gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. Dans ses rapports avec les tiers, la Gérance engage la Société par les actes entrant dans l'objet social, sans que ceux-ci soient limitatifs :

- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à lui faire, et arrête son ordre du jour.
- Elle peut, toutes les fois où elle le juge utile, convoquer les associés en Assemblée Générale ou les consulter, par écrit, pour tous les cas non prévus de réunion d'Assemblée Générale.
- Elle peut, au nom de la Société, consentir sur les actifs de la Société des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts, et consentir des avances en compte courant dans les conditions prévues par la réglementation.
- Elle pourra effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société, contracter des emprunts au nom de la Société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, entrant dans les pouvoirs d'administration, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités.
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.
- Elle es-qualité ne contracte, à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat.
- Elle nomme les éventuels valorisateur, expert immobilier en évaluation, et dépositaire.

#### Durée du mandat - Démission - Révocation

Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission de la gérance n'a pas à être motivée mais elle doit en informer les associés trois (3) mois au moins à l'avance et par lettre recommandée avec demande d'accusé réception.

La Gérance est révocable par la collectivité des associés par décision prise par des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites. Sa révocation deviendra effective le jour de la nomination d'un nouveau gérant. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Dans l'attente de la nomination du nouveau gérant, la Gérance révoquée ou démissionnaire gère les affaires courantes.

En cas de vacance de la Gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

Le changement de gérant emporte obligation de modifier le nom de la Société.

## ARTICLE 17 - FRAIS DE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### 17.1 - RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE

La Société règle de façon récurrente la rémunération de la Gérance qui couvre les prestations liées à l'exécution des missions de :

- gestion et développement de la Société (fund management immobilier), à savoir l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général, l'allocation entre les poches immobilières, financières et de liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement ou de désinvestissement, l'optimisation des modalités de financement des actifs, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers et financiers, l'information des porteurs, l'établissement du rapport annuel de gestion ;
- commercialisation des parts de la société (notamment la rémunération des réseaux de distribution).

La rémunération annuelle de la Gérance à ce titre est de 1,40 % TTC de l'actif brut de la Société, payable trimestriellement.

- l'élaboration de la stratégie de gestion et la mise en œuvre et le suivi de la gestion des biens immobiliers détenus directement ou indirectement (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, de valorisation, d'arbitrage et de commercialisation, ainsi que l'établissement et la mise à jour du plan de travaux à cinq ans pour les biens immobiliers.

La rémunération de la Gérance comprend à ce titre une commission de gestion égale à 10 % HT des loyers encaissés directement et indirectement par la Société, sur les immeubles, terrains ou constructions dont elle est propriétaire, ainsi que sur les droits réels détenus.

Toute modification de la rémunération du gérant devra résulter d'une décision prise en Assemblée générale Extraordinaire.

Le gérant a droit, en outre, au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société sur présentation de toutes pièces justificatives.

### 17.2 AUTRES FRAIS À LA CHARGE DE LA SOCIÉTÉ.

Outre la rémunération de la Gérance détaillée ci-dessus, la Société supporte également et notamment, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- L'ensemble des frais liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment ceux du commissaire aux comptes, et ceux des éventuels valorisateur, délégataire de la gestion comptable, expert immobilier en évaluation, et dépositaire, les frais d'impression, d'expédition et d'affranchissement des documents d'information ;
- L'ensemble des frais afférents aux acquisitions financements, et ventes des biens sociaux (à titre non exhaustif, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents, les frais d'intermédiaire, les commissions de souscription, les droits d'entrée, les impôts et frais de bourse, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audits comptables, techniques, juridiques et fiscaux...), que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- L'ensemble des frais afférents à la conservation et à la gestion des biens sociaux.

Plus particulièrement :

- L'ensemble des charges des actifs immobiliers non refacturables aux locataires, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, tout autre impôt ou taxe non refacturables présent ou à venir, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens, de gestion technique et de « property » management ;
- Les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labélisation et de mise aux normes) ;
- Les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (en particulier les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants) ;
- L'ensemble des coûts afférents aux travaux couvrant notamment l'ensemble des dépenses non refacturables de construction, d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de grosse réparation, de maintenance, de remplacement, d'amélioration et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, experts techniques, maîtrise d'ouvrage déléguée, assistance à la maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents non refacturables aux locataires ;
- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux, de quittancement et de recouvrement ou autres entrant dans le cadre de l'activité de la Société ;
- Les frais de liquidation à l'occasion de la dissolution de la Société.

## **TITRE 4 - DÉCISIONS COLLECTIVES - FORMES ET MODALITÉS**

### **ARTICLE 18 - DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS**

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent, au choix de la Gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

### **ARTICLE 19 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions prises par elle obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

Les assemblées générales sont convoquées par la Gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion.

La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. Cet ordre du jour doit être accompagné du projet du texte des résolutions et de tous documents nécessaires à l'information des associés. Par ailleurs, durant le délai de quinze jours précédant l'assemblée, les documents adressés aux associés sont tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée où de se faire représenter, par un autre associé justifiant de son pouvoir, ou par la Gérance. Il dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

L'assemblée générale est présidée par la Gérance. À défaut l'assemblée générale désigne le Président de séance.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par un procès-verbal signé par la Gérance et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires. Les procès-verbaux sont établis et reportés par la Gérance sur un registre spécial tenu au siège de la Société, côté et paraphé. Les procès-verbaux sont valablement certifiés par le Secrétaire de séance.

### **ARTICLE 20 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

L'assemblée générale ordinaire statue sur les comptes annuels après avoir pris connaissance du rapport écrit de la Gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle est réunie au moins une fois par an dans les six mois de la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par voie de justice. L'assemblée générale pourra affecter une partie du résultat à la constitution d'une réserve qui pourra être utilisée notamment pour alimenter le fonds de remboursement.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales effectivement souscrites quelle que soit leur catégorie.

### **ARTICLE 21 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital autorisé,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices,
- la nomination et la révocation de la Gérance,
- la modification de la rémunération de la Gérance.

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites quelle que soit leur catégorie.

### **ARTICLE 22 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE**

La Gérance peut consulter les associés par correspondance à l'effet de prendre toutes décisions collectives.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette communication pour émettre leur vote par écrit. Tout associé qui n'aura pas répondu dans ce délai sera considéré comme s'étant abstenu. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par oui ou par non.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la Gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.



## **ARTICLE 23 - CALCUL DES MAJORITÉS**

Les majorités fixées aux présents statuts sont calculées par rapport à la totalité des associés et au nombre total de parts effectivement souscrites quelle que soit leur catégorie. L'état des parts effectivement souscrites est arrêté par la Gérance quinze jours avant la date de la réunion de l'assemblée générale ou de celle de l'envoi de la lettre de consultation écrite. Les souscriptions reçues et les retraits notifiés après la date ci-dessus ne seront pas pris en compte. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation et quelle que soit la catégorie des parts qu'il possède.

## **TITRE 5 - EXPERT IMMOBILIER EN ÉVALUATION INDÉPENDANT - DÉPOSITAIRE - INFORMATION DES INVESTISSEURS**

En application de l'article L214-24 du Code monétaire et financier, la Société est un FIA soumis à la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». Les obligations qui en découlent sont principalement relatives à la nomination d'un expert en évaluation indépendant, la désignation d'un dépositaire, et la réalisation de reporting auprès des investisseurs et de l'Autorité de régulation (AMF).

### **ARTICLE 24 - EXPERT IMMOBILIER EN ÉVALUATION INDÉPENDANT**

La société de gestion pourra nommer un expert immobilier en évaluation indépendant.

La société de gestion est responsable de l'évaluation correcte des actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de sa valeur liquidative. La désignation d'un expert immobilier en évaluation indépendant par la Société ou la société de gestion n'exonère pas ces derniers de leur responsabilité respective.

L'expert immobilier en évaluation indépendant est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention d'expertise.

La rémunération de l'expert immobilier en évaluation indépendant est à la charge de la Société.

### **ARTICLE 25 - DÉPOSITAIRE**

#### **25.1 NOMINATION DU DÉPOSITAIRE**

La Gérance veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

#### **25.2 MISSIONS DU DÉPOSITAIRE**

Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers :

Le dépositaire veille à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

Le dépositaire s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

Le dépositaire s'assure que le calcul de la valeur liquidative des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

Le dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la réglementation ;

Le dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;

Le dépositaire s'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

Le dépositaire veille au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société ;

Le dépositaire exécute les instructions de la Société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

#### **25.3 RÉMUNÉRATION ET RESPONSABILITÉ**

La rémunération du dépositaire est à la charge de la Société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire.

### **ARTICLE 26 - INFORMATION DES INVESTISSEURS**

La Gérance informe les associés de la Société et le régulateur dans les conditions prévues par les textes et notamment ceux relatifs à la transposition en droit français de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».



## **TITRE 6 - EXERCICE SOCIAL - AFFECTATION DES RÉSULTATS - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES - CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

### **ARTICLE 27 - EXERCICE SOCIAL**

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

Exceptionnellement, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis la constitution de la Société jusqu'au 31 décembre 2017.

### **ARTICLE 28 - COMPTES SOCIAUX**

1. Il est tenu au siège social, par les soins de la Gérance, une comptabilité régulière.

2. En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la Gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la Gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

### **ARTICLE 29 - CONTRÔLE DES COMPTES**

Le contrôle des comptes est assuré par un ou plusieurs commissaires aux comptes, titulaires et suppléants, qui exercent leur mission conformément à la loi.

Ils sont nommés par l'Assemblée Générale pour une durée de six exercices et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L822-1 du Code de commerce.

Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé qui se tiendra au cours de la septième année suivant leur nomination.

Ils sont toujours rééligibles.

#### **Le premier Commissaire aux Comptes titulaire sera :**

La Société KPMG SA - Tour Egho - 2 avenue Gambetta CS 60055 - 92066 Paris La Défense.

#### **Le premier Commissaire aux Comptes suppléant sera :**

La société SALUSTRO REYDEL SA - Tour Egho - 2 avenue Gambetta CS 60055 - 92066 Paris La Défense.

Lesquels ont fait connaître à l'avance qu'ils acceptaient le mandat qui vient de leur être confié et ont déclaré satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice dudit mandat.

### **ARTICLE 30 - CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Le Commissaire aux Comptes doit présenter à l'Assemblée Générale annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants. Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une autre société dans laquelle la Gérance est associée, indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10%. L'Assemblée Générale annuelle statue sur ce rapport.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales, qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

### **ARTICLE 31 - AFFECTATION DES RÉSULTATS**

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et les charges de l'exercice, fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Dans le cadre de l'approbation des comptes annuels, le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, est inscrit au compte report à nouveau, sur proposition de la Gérance.

Les pertes, s'il en existe, sont également inscrites au compte report à nouveau, sur proposition de la Gérance.

## **TITRE 7 - DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS**

### **ARTICLE 32 - LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ**

À l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale ordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se poursuivent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a notamment le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus au(x) liquidateur(s). La dénomination sociale de la Société est suivie de la mention « société en liquidation » pendant toute la durée de la liquidation.

Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers et au paiement des charges sociales. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

### **ARTICLE 33 - CONTESTATIONS**

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les associés, la Gérance, les liquidateurs et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relativement à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires, sont jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction compétente du siège social.

À cet effet, tout associé est tenu, en cas de contestation, d'élire domicile dans le ressort du lieu du siège social et toutes notifications, significations et assignations doivent être faites à ce domicile.

À défaut d'élection de domicile, les exploits sont valablement délivrés au parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

## **TITRE 8 - FORMALITÉS CONSTITUTIVES**

### **ARTICLE 34 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE - IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**

La Société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

Les associés donnent tous pouvoirs à la Gérance à l'effet d'accomplir tous actes et toutes formalités relatives à la constitution et l'immatriculation de la Société.

Les associés seront alors tenus des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité et ce jusqu'à l'immatriculation de la Société.

Par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les opérations et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société qui les reprendra à son compte. La signature des présents statuts emportera reprise automatique de ces engagements par la Société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

La Gérance est habilitée à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant statutairement dans ses pouvoirs, ou figurant dans l'État annexé aux présents statuts.

Ces actes et engagements seront repris automatiquement par la Société et réputés avoir été faits et souscrits par elle dès l'origine après leur approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire, postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés. À défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.

### **ARTICLE 35 - PUBLICITÉ - POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés à la Gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prescrites par la Loi.

CERTIFIÉ CONFORME

PAR LE GÉRANT SOFIDY

Société de Gestion

**SOFIDY SAS** | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry  
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332  
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
**sofidy.com**

ST-SCI-072024-FR-1-1588 | Document réalisé par Sofidy

