



# *Statuts*

**Décembre 2023**

## **SOFIDYNAMIC**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex

Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01

983 023 003 RCS ÉVRY

Statuts constitutifs au 19 décembre 2023

# *Sommaire*

## *Titre 1*

Forme - Objet - Dénomination - Siège - Durée.....7

## *Titre 2*

Apports - Ccapital social - Parts .....8

## *Titre 3*

Administration de la société.....13

## *Titre 4*

Contrôle de la société .....17

## *Titre 5*

Assemblées Générales .....20

## *Titre 6*

Comptes - Affectation et répartition des résultats .....23

## *Titre 7*

Dissolution - Liquidation.....24

## *Titre 8*

Contestations .....24

## *Annexe 1*

.....26

## EXPOSÉ

### Les Soussignés :

#### LA SOCIÉTÉ SOFIDY (SOCIÉTÉ FINANCIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION D'ÉVRY)

Société par actions simplifiée au capital de 565 328 €

- dont le siège social est situé au 303 square des Champs Élysées - 91026 Évry - Courcouronnes Cedex
- immatriculée au registre du commerce sous le N° 338 826 332 RCS Évry
- représentée par M. Jean-Marc PETER

#### LA SOCIÉTÉ PHICLAU CAPITAL

Société à responsabilité limitée au capital de 335 000 €

- dont le siège social est situé au 90 avenue Mozart - 75016 Paris
- immatriculée au registre du commerce sous le N° 453 815 839 RCS Paris
- représentée par M. Pascal MORIN

#### MONSIEUR PASCAL MORIN

- Né le 16/03/1967 à New York (États-Unis)
- demeurant à 90 avenue Mozart - 75016 Paris

#### LA SOCIÉTÉ SAS LUPA

Société par actions simplifiée au capital de 30 489,80 €

- dont le siège social est situé au 6 rue du Clos Maréchal - 35800 Dinard
- immatriculée au registre du commerce sous le N° 398 044 552 RCS Saint-Malo,
- représentée par M. Paul HAGER

#### MONSIEUR PHILIP LOEB

- Né le 27/05/1948 à Strasbourg
- Demeurant à 38 rue pierre Louvrier - 92140 Clamart

#### LA SOCIÉTÉ CARPE DIEM PATRIMOINE

Société à responsabilité limitée au capital de 50 000 €

- dont le siège social est situé au 49 rue Juliette Récamier - 69006 Lyon
- immatriculée au registre du commerce sous le N° 452 089 964 RCS Lyon
- représentée par M. Cédric AMATO et M. Alexandre MARRONE

#### LA SOCIÉTÉ DLCP

Société par actions simplifiée au capital de 5 000 €

- dont le siège social est situé au 5-9 rue Duroc - 69001 Lyon
- immatriculée au registre du commerce sous le N° 802 351 734 RCS Lyon
- représentée par M. Aymeric LEGROS et M. Rémi DUBOIS

#### LA SOCIÉTÉ MGA

Société à responsabilité limitée au capital de 115 220€

- dont le siège social est situé au 30 rue de Sarlieve - 63800 Cournon-d'Auvergne
- immatriculée au registre du commerce sous le N° 484 612 916 RCS Clermont-Ferrand
- représentée par M. Bertrand CHAPON et M. Stéphane GROLIER

#### LA SOCIÉTÉ TV PATRIMOINE

Société à responsabilité limitée au capital de 2 000 €

- dont le siège social est 252A Hameau de Peuville, rue de Peuville - 59830 Cysouing
- immatriculée au registre du commerce sous le N° 753 808 823 RCS Lille Metropole
- Représentée par M. Thibault VANHOUTTE

#### LA SOCIÉTÉ NIPHIMMO

Société civile immobilière au capital de 1 000 €

- dont le siège social est 20 Chemin des Gervais - 13090 Aix-en-Provence
- immatriculée au registre du commerce sous le N° 820 682 177 RCS Aix-en-Provence
- représentée par M. Philippe GOURDELIER et M. Nicolas SOST

### **MONSIEUR EMMANUEL GROSHENNY**

- Né le 29/04/1983 à Bordeaux
- Demeurant à 19 rue Beaurepaire - 75010 Paris

### **LA SOCIÉTÉ ANTARES ANIMATION**

Société civile au capital de 1 844 780 €

- dont le siège social est 9 rue Des Hauts-Clouseaux - 92310 Sèvres
- immatriculée au registre du commerce sous le N° 504 715 780 Nanterre
- représentée par M. Thierry DELAVAL

### **LA SOCIÉTÉ HOMUNITY**

Société par actions simplifiée au capital de 20 542 €

- dont le siège social est situé au 60 rue Jouffroy d'Abbans - 75017 Paris
- immatriculée au registre du commerce sous le N° 804 388 627 RCS Paris
- représentée par M. Quentin ROMET

### **LA SOCIÉTÉ SELECT'PLACEMENT**

Société à responsabilité limitée au capital de 9 400 €

- dont le siège social est situé au 1 rue Villaret de Joyeuse - 75017 Paris
- immatriculée au registre du commerce sous le N° 432 240 182 RCS Paris
- représentée par M. Patrick FONTAN

### **LA SOCIÉTÉ BOUTIQUEDESPLACEMENTS.COM**

Société par actions simplifiée au capital de 10 000 €

- dont le siège social est situé au 78 boulevard des Batignolles - 75017 Paris
- immatriculée au registre du commerce sous le N° 885 258 384 RCS Paris
- représentée par M. Raphaël OZIEL

### **LA SOCIÉTÉ CPI PATRIMOINE**

Société à responsabilité limitée au capital de 150 000 €

- dont le siège social est situé au 24 avenue de Moka - 35400 Saint-Malo
- immatriculée au registre du commerce sous le N°378 538 284 RCS Saint-Malo
- représentée par M. Camille DANDIN et M. Serge DANDIN

### **LA SOCIÉTÉ MYSCPI.COM**

Société par actions simplifiée au capital de 15 000 €

- dont le siège social est situé au 25 rue de Ponthieu - 75008 Paris
- immatriculée au registre du commerce sous le N° 533 868 212 RCS Paris
- représentée par M. Julien RIBES

### **PATRIMONIAL CONSEIL**

Société à responsabilité limitée au capital de 3 000 €

- dont le siège social est situé au 22 allée François Joseph Broussais - 56000 Vannes
- immatriculée au registre du commerce sous le N° 521 858 076212 RCS Vannes
- représentée par M. Fabien LE BARTZ et M. Ghislain BOULARD

## APPORTS

Les associés fondateurs font apport en numéraire et en **valeur nominale**, hors prime d'émission, à la Société, savoir :

1.	SOFIDY	347 700 €
2.	PHICLAU CAPITAL	25 500 €
3.	Monsieur Pascal MORIN	5 400 €
4.	SAS LUPA	25 500 €
5.	Monsieur Philip LOEB	6 000 €
6.	CARPE DIEM PATRIMOINE	25 800 €
7.	DLCP	12 750 €
8.	MGA	51 000 €
9.	TV PATRIMOINE	15 000 €
10.	NIPHIMMO	102 000 €
11.	Emmanuel GROSHENNY	5 100 €
12.	ANTARES ANIMATION	52 500 €
13.	HOMUNITY	7 800 €
14.	SELECT'PLACEMENT	27 000 €
15.	BOUTIQUEDESPLACEMENTS.COM	5 250 €
16.	CPI PATRIMOINE	18 000 €
17.	MYSCPI.COM	12 750 €
18.	PATRIMONIAL CONSEIL	15 000 €
		<b>760 050 €</b>

Total des apports en numéraire soit sept cent soixante mille cinquante euros.

Les apports ci-dessus sont des montants apportés en nominal (hors prime d'émission), entièrement libérés (150 € de valeur nominale). Les parts souscrites ont également fait l'objet du versement d'une prime d'émission de 144 € par part, entièrement libérée, correspondant à une somme globale de 729 648 € apportée par les associés en plus du capital social (prix d'émission 294 € = 150 € + 144 €).

### Capital Social

Le capital social initial est fixé à la somme de sept cent soixante mille cinquante euros (760 050 €) correspondant au montant des apports en nominal ci-dessus effectués.

Il est divisé en 5 067 parts de cent cinquante euros (150 €) chacune, numérotées de 1 à 5 067, attribuées aux associés dans la proportion et en rémunération de leurs apports respectifs.

À savoir :

1.	SOFIDY	2 318 parts
2.	PHICLAU CAPITAL	170 parts
3.	Monsieur Pascal MORIN	36 parts
4.	SAS LUPA	170 parts
5.	Monsieur Philip LOEB	40 parts
6.	CARPE DIEM PATRIMOINE	172 parts
7.	DLCP	85 parts
8.	MGA	340 parts
9.	TV PATRIMOINE	100 parts
10.	NIPHIMMO	680 parts
11.	Emmanuel GROSHENNY	34 parts
12.	ANTARES ANIMATION	350 parts
13.	HOMUNITY	52 parts
14.	SELECT'PLACEMENT	180 parts
15.	BOUTIQUEDESPLACEMENTS.COM	35 parts
16.	CPI PATRIMOINE	120 parts
17.	MYSCPI.COM	85 parts
18.	PATRIMONIAL CONSEIL	100 parts

Total des parts composant le capital social 5 067.

Soit ensemble cinq mille soixante-sept parts de cent cinquante euros (150 €) de valeur nominale.

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

## **Article 1 - Forme**

Il est formé, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce, par les articles L.214-1, L.214-24 à L. 214-24-23, L. 214-86 à L. 214-120, L. 231-8 à L. 231-21, D. 214-32 à D. 214-32-8, R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier (Comofi), les articles 422-189 à 422-236 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF), par l'instruction AMF n°2019-04 du 13 mars 2019, ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Dans la suite des articles, ci-après, les termes « Comofi » et « RG AMF » désigneront respectivement le Code Monétaire et Financier et le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, et, le terme « la Société » désignera la SCPI.

## **Article 2 - Objet social**

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, :

- (i) céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,
- (ii) détenir des dépôts et des liquidités,
- (iii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts),
- (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A-I-1 du Comofi, en vue de la couverture du risque de change ou de taux,
- (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social, et,
- (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Comofi.

## **Article 3 - Dénomination**

La Société a pour dénomination : **SOFIDYNAMIC**.

## **Article 4 - Siège social**

Le siège social est fixé : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département ou d'un département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion, et, partout ailleurs, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

## **Article 5 - Durée**

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années, à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

## TITRE 2. APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS

### Article 6 - Apports

Lors de la constitution de la Société, les Associés fondateurs ont fait apport en numéraire de la somme de sept cent soixante mille cinquante euros (760 050 €) correspondant à cinq mille soixante-sept parts (5 067) parts sociales de cent cinquante euros (150 €) chacune, correspondant au montant du capital social initial.

Les parts souscrites ont également fait l'objet du versement d'une prime d'émission de cent cinquante euros (144 €) par part, entièrement libérée, correspondant à une somme globale de 729 648 € apportée par les associés en plus du capital social (prix d'émission 294 € = 150 €+144 €).

### Article 7 - Capital Social

#### 7.1. CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

À la date de création de la Société, le capital social est fixé à la somme de sept cent soixante mille cinquante euros (760 050 €) correspondant à cinq mille soixante-sept parts (5 067) parts sociales de cent cinquante euros (150 €) chacune.

#### 7.2. CAPITAL SOCIAL MINIMUM

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Comofi, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000) euros.

#### 7.3. CAPITAL SOCIAL MAXIMUM

Le capital social statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues, sauf décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, est fixé à vingt millions d'euros (20 000 000 €).

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

### Article 8 - Variabilité - Retrait des Associés

#### 8.1. VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les Associés.

Le capital social effectif est variable :

- Il est susceptible d'augmenter par les versements des Associés anciens ou nouveaux.
- Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de réduction de capital prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.

#### 8.2. RETRAIT DES ASSOCIÉS

##### a. Modalités de retrait

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 10, tout Associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la Société de Gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un Associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Le règlement de l'Associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours après la fin du mois au cours duquel le retrait est enregistré, contre remise des certificats correspondants.

L'Associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier (1<sup>er</sup>) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré dans les livres de la Société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et *pro rata temporis*, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur de dividende.

Dans chaque bulletin trimestriel d'information, la Société de Gestion indiquera la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

##### b. Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

#### Retrait compensé

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué, le cas échéant, des commissions de souscription et de retrait.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen dématérialisé qui pourrait être mis en œuvre, les Associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des Associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la notification, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RG AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

### **Retrait non compensé - Fonds de remboursement**

Dans l'hypothèse où le retrait ne pourrait être compensé, l'Assemblée Générale a la faculté de créer et doter un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts dans les conditions prévues aux articles 422-231 à 422-233 du RG AMF.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois (3) mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- Rappelant à l'Associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant ;
- L'informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

Le remboursement pourra alors être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Ce prix ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'Assemblée Générale, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la Société de Gestion après autorisation du Conseil de Surveillance de la Société, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers, diminué, le cas échéant, de la commission de retrait.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. À cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin-réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF en attente de souscriptions correspondantes.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées à la seule satisfaction des demandes de retrait.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport motivé de la Société de Gestion et après avis du Conseil de Surveillance et information de l'Autorité des Marchés Financiers.

### **8.3. SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL**

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins quatre (4) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini à l'article 10.3 ci-après.

### **8.4. RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL**

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Comofi soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10 % à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Comofi, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10 % à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'Associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est en outre précisé que, les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un Associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

### **8.5. BLOCAGE DES RETRAITS DANS LES CONDITIONS PRÉVUES À L'ARTICLE L.214-93 DU COMOFI**

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % (dix pour cent) des parts de la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Comofi, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin trimestriel d'information.

## 8.6. AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

### a. Pouvoirs de la Société de Gestion

Tous pouvoirs sont donnés à la Société de Gestion pour fixer, après consultation du Conseil de Surveillance, le prix de souscription, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles et pour accomplir toutes formalités requises par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- Les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF et faites à un prix égal au prix de souscription des nouvelles parts, diminué de la commission de souscription ;
- Les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Comofi n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs

Lors des augmentations de capital, les Associés de la Société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel, et doivent libérer les parts souscrites de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

### b. Minimum de souscription

Le minimum de souscription de parts est précisé dans la Note d'information.

### c. Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux sociétés civiles de placement immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart supérieur à 10 % (dix pour cent) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société telle que définie à l'article L. 214-109 du Comofi, ramenée à une part, devra être justifié par la Société de Gestion, autorisé par l'Assemblée Générale des Associés et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

### d. Prime d'émission

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- à préserver l'égalité des Associés. À cette fin, il sera notamment prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau existant par part.

### e. Agrément des souscripteurs

Les nouveaux Associés qui souscrivent des parts de la Société doivent être agréés par la Société de Gestion. Le dépôt du dossier complet de souscription accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. La Société de Gestion dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

## Article 9 - Parts

### 9.1. REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque Associé dans la Société résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Des certificats de parts sociales pourront être délivrés à tout Associé qui en fait la demande. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société, avant toute inscription de demande de cession, sur le registre des transferts. En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et assortie de tous documents probants le cas échéant.

Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

### 9.2. DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 8 pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent, en quelques mains qu'ils passent.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les co-indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-propiétaire qui seront tous deux convoqués aux Assemblées générales quelle qu'en soit la nature, et ont tous deux droit d'y assister.

L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées Générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat, plus-values ou réserve notamment), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire.

### **Agrément des nantissements**

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la Société de Gestion dans les conditions mentionnées à l'article 10.1 ci-dessous.

## **Article 10 - Transmission des parts**

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des Associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers.

Les parts sont transmissibles par cession de gré à gré ou par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société.

Dans les deux cas, la Société agrée tout nouvel Associé.

### **10.1. AGRÉMENT DES CESSIONNAIRES**

Les parts sont librement cessibles par un Associé à ses descendants, ascendants, conjoints, ainsi qu'à un autre Associé.

Elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec l'agrément de la Société dans les conditions énoncées ci-après et figurant dans la Note d'information.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

### **10.2. CESSIONS ENTRE VIFS RÉALISÉES DE GRÉ À GRÉ SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Sous réserve des dispositions relatives à l'agrément des tiers, toute transmission de gré à gré des parts effectuée directement entre Associés ou entre un Associé et un tiers est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.

La cession des parts s'opère dans les formes légales en vigueur.

La cession de parts peut valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés. Cette inscription rend le transfert immédiatement opposable à la Société et aux tiers. La Société de Gestion pourra exiger la certification des signatures, dans les conditions prévues à l'article 9.1 ci-dessus.

À l'exception des cessions réalisées par un Associé à ses descendants, ascendants, conjoints, ainsi qu'à un autre Associé, le cessionnaire doit être agréé par la Société.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts de gré à gré doit adresser à la Société de Gestion, sous pli recommandé avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert.

L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue, dans le délai d'un (1) mois de sa notification de refus, de faire acquérir les parts, soit par un Associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification de refus prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

### **10.3. CESSION ENTRE VIFS RÉALISÉES PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE (ART L.214-93 COMOFI)**

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L.214-93 du Comofi ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 8.3 des Statuts, les Associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire. Dans ce cas, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion conformément à l'article L. 214-93 du Comofi dans les conditions fixées par l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n° 2019-04.

Les Associés désirant céder leurs parts adressent à la Société de Gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Les Associés désirant acquérir des parts, adressent à la Société de Gestion un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acquérir et le prix maximum souhaité.

Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la Note d'information.

La réception de l'ordre d'achat par la Société de Gestion vaut demande d'agrément par l'acquéreur.

L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre. Le refus d'agrément ne peut donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et elle convoque dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

#### **10.4. TRANSMISSION PAR DÉCÈS**

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants, les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.

À cet effet, les héritiers, ayants droits et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois (3) mois du décès, par la production d'un acte de notoriété.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'Associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

### **Article 11 - Associés**

#### **11.1. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

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

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

L'Associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les Associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

#### **11.2. DÉCÈS - INCAPACITÉ**

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs Associés, et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droits du ou des Associés décédés.

De même, l'interdiction, la faillite personnelle, la liquidation, le redressement judiciaire, la sauvegarde ou l'ouverture de toute procédure collective atteignant l'un des Associés, ne mettra pas fin de plein droit à la Société, qui à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les autres Associés.

S'il y a faillite personnelle, liquidation, redressement ou sauvegarde judiciaires atteignant l'un des Associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'Associé sur le registre de la Société mentionné à l'article L. 214-93 du Comofi.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la vie de la Société soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés, ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

### **ARTICLE 12 - RÉÉVALUATION**

Dans le but de préserver les droits des Associés anciens, il peut être procédé, à l'estimation de biens sociaux.

Toute réévaluation est subordonnée à la présentation d'un rapport spécial au Conseil de Surveillance et à l'Assemblée Générale par le ou les Commissaires aux Comptes, rapport qui devra être approuvée par l'Assemblée Générale.

Après approbation par l'Assemblée Générale, la plus-value dégagée par la réévaluation est portée à un poste de réserve au passif du bilan.

## TITRE 3. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

### Article 13 - Nomination de la Société de Gestion

I - La Société est administrée par une Société de Gestion de portefeuille ayant reçu l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 07000042 du 10 juillet 2007, la Société Sofidy SAS, Société par Actions Simplifiée immatriculée au registre du commerce sous le N° 338 826 332 RCS ÉVRY - Code APE 6832A - Siège social sis 303, Square des Champs-Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex.

Ses fonctions ne peuvent cesser que par sa mise en liquidation, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément.

La Société de Gestion est révocable par les tribunaux ou par une Assemblée Générale des Associés à la majorité des voix dont disposent les Associés présents ou représentés. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

II - Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire. Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle société de gestion.

### Article 14 - Pouvoirs et Attributions de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs, et non limitatifs :

- Elle prépare et organise les augmentations de capital dans les conditions fixées par l'article 8.6 des présents statuts.
- Elle reçoit et traite les demandes de retrait d'Associés dans les conditions fixées par l'article 8.2 des présents statuts.
- Elle décide de la mise en place d'un marché secondaire en cas de blocage des retraits et organise les cessions de parts sur ce marché secondaire.
- Elle recherche et agréé tous nouveaux Associés.
- Elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux, et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements.
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques.
- Elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes.
- Elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes Banques ou Établissement de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres.
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage de fonds de Banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements, pour le fonctionnement de ces comptes.
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées.
- Elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc...
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire.
- Elle consent toutes délégations.
- Elle perçoit au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit.
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société.
- Elle passe tous marchés et contrats.
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités.
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.
- Elle perçoit pour le compte de la Société, tous les loyers et les charges remboursées par les locataires et se charge de distribuer les bénéfices aux Associés.
- Elle gère les loyers de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire, et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable, (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues).
- Elle élit domicile partout ou besoin sera.
- Elle décide du transfert du siège social dans les limites de l'article 4 des présents statuts.
- Elle fait acquérir par la Société tous immeubles aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix.
- Elle cède tous immeubles ou droits immobiliers de la Société aux prix et conditions qu'elle juge convenables.
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux.
- Elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations, dans les conditions qui lui semblent convenables.
- 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 représente la Société aux assemblées générales et au sein des organes de gestion et d'administration des sociétés dans lesquelles la société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la Société au sein des sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation.

- Elle contracte tout instrument financier de couverture de change ou de taux qui lui semble approprié.
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.
- 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 arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'assemblée générale ordinaire sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation indépendant.
- Elle convoque les Assemblées Générales des Associés, et exécute leurs décisions.
- Elle présente l'expert externe en évaluation à l'Assemblée générale, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.
- Elle veille à ce qu'un dépositaire soit nommé.
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.
- La Société de Gestion, 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.
- La Société de Gestion, peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés. L'Assemblée Générale des Associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.
- Elle peut, au nom de la Société, consentir sur les actifs de la Société toutes 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.
- La Société de Gestion peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

La Société de Gestion 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 ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

## Article 15 - Délégations de pouvoirs signature sociale

La Société de Gestion peut conférer à telle personne qui bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués, sans que ces mandataires puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses Associés, dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

## Article 16 - Rémunération de la Société de Gestion

Conformément à l'article 422-224 du RG AMF, la Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toute autre :

### 1. Une commission de gestion au titre de la gestion de la Société, 12 % (douze pour cent) hors taxes :

- des produits locatifs hors taxes encaissés par la Société et par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ;
- des produits financiers encaissés par la Société et par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société), les produits versés par les sociétés contrôlées à la Société étant exclus de la base de calcul.

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la Société.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et des biens sociaux, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices et à l'information régulière des associés, sous réserve des précisions qui suivent, et à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société de Gestion supporte en particulier la charge des missions suivantes :

- Information des Associés, sauf frais d'impression et d'expédition,
- Préparation des réunions et des Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents,
- Tenue de la comptabilité,
- Gestion de la trésorerie,
- Distribution des revenus,
- Facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- Facturation et recouvrement des charges locatives et autres, auprès des locataires, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- Suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des Assemblées générales de copropriété,
- Toute action de valorisation de la Société (relocation notamment), à l'exception de toutes les dépenses à engager dans le cadre de ces actions de valorisation (honoraires de relocation notamment).

## 2. Commission de souscription :

La commission de souscription est de 2% HT, soit 2,4% TTC du montant souscrit.

La commission de souscription est destinée à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la recherche des capitaux.

## 3. Commission au titre de la cession des parts sociales :

- Si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L. 214-93 du Comofi, la Société de Gestion percevra 5% (cinq pour cent) hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement.
- Si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L. 214-93 du Comofi, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) la Société de Gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 (cent) euros HT par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

## 4. Commission d'acquisition d'actifs immobiliers :

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition d'actifs immobiliers d'un montant de 2,50% HT (soit 3% TTC) du prix d'acquisition net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

La commission d'acquisition d'actifs immobiliers couvre notamment les missions liées à l'identification et à l'évaluation des opportunités d'investissements, qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques pour la Société de Gestion, à l'exclusion de tous honoraires, droits, taxes, frais et études, y compris en cas de non-aboutissement des acquisitions, qui sont supportés par la Société.

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition d'actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

## 5. Commission d'arbitrage au titre de la cession d'actifs immobiliers :

La Société de Gestion percevra une commission sur arbitrages égale à 2,50% (deux virgule cinq pour cent) hors taxes :

- en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la Société ou par les sociétés que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la Société au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi ;
- en cas de vente de parts de société que la Société contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la Société) ;
- en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du Comofi : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Étant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la Société de Gestion sont exclus de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la Société.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels ;
- suivi de constitution des data-rooms ;
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- suivi des négociations et des actes de vente ;
- distribution le cas échéant des plus-values.

## 6. Commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à cent mille euros (100 000 €) hors taxes, la Société de Gestion prélèvera, au titre de la rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission correspondant à 1,5% hors taxes (un virgule cinq pour cent) du montant desdits travaux.

## 7. La Société gardera en particulier en charge :

- Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études, y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition,
- Les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou à la cession des éléments du patrimoine,
- Les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles,
- Les frais et honoraires d'architecte de maîtrise d'œuvre, de conseils ou de bureau d'étude se rapportant aux travaux sur les immeubles,
- La rémunération et frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance,
- Les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- Les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- La rémunération et frais du Dépositaire,
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales (en particulier la fabrication et l'impression du matériel de vote, les frais liés à la réception des votes par correspondance et au dépouillement, la location des salles et les frais de réception), ainsi que les frais d'expédition de tous les documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement),

- Les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la SCPI (en particulier les frais de labellisation ou de mise aux normes),
  - Les frais d'impression et d'expédition (notamment les frais de routage et d'affranchissement) de tout document d'information obligatoire,
  - Les frais de contentieux, et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat et de conseils,
  - Les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine,
  - Les impôts et taxes divers,
  - Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics, des gestionnaires techniques et des gérants d'immeubles,
  - 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),
  - Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'Administration directe de la Société.
8. Toutes les sommes dues à la Société de Gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.
9. Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société.
10. Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

### **Article 17 - Commission de retrait supporté par l'associé au profit de la Société**

Dans les conditions prévues dans la Note d'information, la Société prélèvera une commission de 5 % HT (soit 6 % TTC) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de huit (8) ans. Cette commission sera prélevée directement par la Société sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant.

### **Article 18 - Conventions**

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout Associé de cette dernière, ou toute personne appartenant aux organes de direction ou de surveillance de la Société ou de la Société de Gestion doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés de la Société.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout Associé de cette dernière.

Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou est un Associé détenant plus de 10 % (dix pour cent) du capital de la Société Civile de Placements Immobiliers, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant accepté par l'Autorité des Marchés financiers.

## **TITRE 4. CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ**

### **Article 19 - Conseil de Surveillance**

#### **18.1. NOMINATION**

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Il est composé de sept (7) Associés au moins et de douze (12) Associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour trois (3) ans, sont rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à quatre-vingt (80) ans, et révocables uniquement par l'Assemblée Générale.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés.

Le Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième (3<sup>e</sup>) exercice social complet, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF. Les membres élus à cette occasion, le seront :

- pour une durée de trois (3) ans pour le premier (1<sup>er</sup>) tiers des membres élus ayant obtenu le plus grand nombre de voix,
- pour une durée de deux (2) ans pour le deuxième (2<sup>e</sup>) tiers des membres élus,
- et pour une durée d'un (1) an, pour le troisième (3<sup>e</sup>) tiers des membres élus ayant obtenu le moins grand nombre de voix.

Ensuite, le Conseil se renouvellera par tiers chaque année.

En cas de vacance par démission ou décès ou incapacité d'un ou de plusieurs des membres du Conseil, ce dernier peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance. Ils demeurent en fonction jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale, laquelle devra soit le confirmer soit nommer un nouveau membre en remplacement du membre décédé ou démissionnaire. Le ou les nouveaux membres sont nommés pour la durée restant à courir du mandat du membre décédé ou démissionnaire.

Si, par suite de vacance par décès ou démission le nombre des membres du Conseil, devient inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de Gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel de candidature et de convoquer une Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. Le ou les nouveaux membres sont nommés pour la durée restant à courir du mandat du membre décédé ou démissionnaire.

Chaque année la Société de Gestion procède à l'appel des candidatures. Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144 du Comofi.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

#### **18.2. ORGANISATION - RÉUNION ET DÉLIBÉRATION**

Le Conseil nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Secrétariat de séance est assuré par la Société de Gestion. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation, soit du Président ou de deux (2) de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation qui se situe à une distance raisonnable du siège social. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un courrier électronique, d'un écrit signé par voie électronique par un procédé fiable d'identification.

Un membre du Conseil de Surveillance peut donner pouvoir, adressé par voie postale, par fax ou voie électronique pour le représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux (2) de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux (2) séances ayant le même ordre du jour.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

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

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

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux, qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou par deux (2) membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion elle-même.

### 18.3. POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Définies par l'article L.214-10 du Comofi et 422-199 à 422-201 du RG AMF, les missions du Conseil de Surveillance sont :

- D'assister la Société de Gestion, conformément à la loi.
- De présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société et s'il y a lieu, sur toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.
- De donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux Associés.

### 18.4. RESPONSABILITÉ

Les membres du Conseil de Surveillance s'abstiennent de tout acte de gestion. Ils ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mission de contrôle en application notamment des articles L. 214-99 du Comofi et 422-199 du RG AMF.

### 18.5. RÉMUNÉRATION

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des Associés, à charge, pour le Conseil, de la répartir entre ses membres.

## Article 19 - Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes. Ils doivent être choisis sur la liste prévue à l'article L. 822-1 et suivants du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités mentionnées par ces textes.

Ils exercent leur mission de contrôle dans les conditions générales fixées par le Code de commerce sauf dispositions particulières aux SCPI du Comofi. Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les Associés. À cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des Associés : rapport général sur les comptes annuels et rapport spécial sur les Conventions Particulières. Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

## Article 20 - Dépositaire

### 20.1 NOMINATION DU DÉPOSITAIRE

La Société de Gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

À cet effet, l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de Gestion.

### 20.2 MISSIONS DU DÉPOSITAIRE

#### 20.2.1. Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

- 1° 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 ;
- 2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.

#### 20.2.2. Le dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la réglementation.

#### 20.2.3. Le dépositaire :

- 1° 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, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
- 2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
- 3° Exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
- 4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- 5° S'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.

### 20.3 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.

## TITRE 5. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### Article 21 - Assemblées générales

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés, et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent également être convoquées :

- Par le Conseil de Surveillance.
- Par le ou les Commissaires aux Comptes.
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième (1/10<sup>e</sup>) du capital social.
- Par le ou les liquidateurs.

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social.

Tout Associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs émis par d'autres Associés en vue d'être représentés à l'assemblée.

Pour toute procuration d'un Associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion.

Tout Associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-105 du Comofi, dans les conditions prévues par les articles R. 214-141 à R. 214-143 du Comofi. Le formulaire de vote par correspondance est signé, le cas échéant par voie électronique, par un procédé fiable d'identification de l'Associé garantissant son lien avec le formulaire de vote à distance auquel elle s'attache.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la Société de Gestion au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée avant 12h00.

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

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 9.2., les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux (2) Associés présents disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux (2) scrutateurs ; le Secrétariat de séance est assuré par la Société de Gestion.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Les Associés ou groupe d'Associés peuvent proposer des projets de résolution lors des Assemblées Générales, dans les conditions prévues en la matière par le Comofi (art R.214-138 II). Au moins vingt-cinq (25) jours avant la date de l'Assemblée Générale réunie sur première (1<sup>re</sup>) convocation, les Associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5% (cinq pour cent) si le capital est au plus égal à sept cent soixante mille (760 000) euros.

Si le capital est supérieur à sept cent soixante mille (760 000) euros, un ou plusieurs Associés doivent représenter une fraction du capital correspondant au barème suivant :

- 4% (quatre pour cent) pour les sept cent soixante mille (760 000) premiers euros,
- 2,5% (deux virgule cinq pour cent) pour la tranche de capital comprise entre sept cent soixante mille (760 000) euros et sept millions six cent mille (7 600 000) euros,
- 1% (un pour cent) pour la tranche de capital comprise entre sept millions six cent mille (7 600 000) euros et quinze millions deux cent mille (15 200 000) euros,
- 0,50% (zéro virgule cinquante pour cent) pour le surplus du capital.

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

La demande est accompagnée des textes des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigé.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

### Article 22 - Assemblées Générales Ordinaires

Les Associés sont réunis chaque année, en Assemblée Générale Ordinaire dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

En cas de vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier de la Société, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, l'Assemblée Générale est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente :

- à la mise en distribution totale ou partielle avec le cas échéant, amortissement du nominal des parts ;
- à la dotation du fonds de remboursement dès lorsqu'un tel fonds aura été constitué.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle nomme pour cinq (5) ans, sur présentation de la Société de Gestion, l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer les immeubles.

Elle ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de Gestion.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée est convoquée une deuxième (2<sup>e</sup>) fois, à six (6) jours d'intervalle au moins, qui délibère valablement quel que soit le nombre d'Associés présents ou représentés mais seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première (1<sup>re</sup>) réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance.

### **Article 23 - Assemblées Générales Extraordinaires**

Les Assemblées sont dites extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, la modification de la méthode de fixation du prix de la part, la modification de la politique d'investissement ou la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription. Elles sont dites ordinaires dans tous les autres cas.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider, notamment, la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à « offrir au public » ses parts, et notamment en société commerciale.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'Associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité.

Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première (1<sup>re</sup>) réunion.

### **Article 24 - Consultation par correspondance**

Conformément aux articles L. 214-105, R. 214-141, R.214-143 du Comofi, la Société de Gestion peut consulter les Associés par correspondance et les appeler à prendre une décision collective par vote écrit. Toutefois, les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en Assemblée Générale ordinaire réunie annuellement.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque Associé le texte des résolutions qu'elle propose, et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les Associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'envoi de la consultation, pour faire parvenir par écrit le cas échéant signé par voie électronique leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, serait considéré comme n'ayant pas pris part au vote.

La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe les résultats du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales ordinaires ou extraordinaires, selon l'objet de la décision à prendre.

## Article 25 - Communications

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales doivent notamment mentionner l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Tout Associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, réuni en une seule brochure, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et, notamment :

- Le rapport de la Société de Gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux comptes,
- S'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire prévue à l'article L.214-103 al1 du Comofi, les comptes de résultat, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- Le texte des projets de résolutions.

Ainsi que le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Et lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats, et leur activité professionnelle au cours des cinq (5) dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Les Associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la Société de Gestion.

Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Cette information devra parvenir à la Société de Gestion au minimum vingt (20) jours avant l'Assemblée Générale. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de vingt (20) jours avant l'Assemblée Générale.

Tout Associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même, ou par mandataire au Siège Social, connaissance des documents suivants, concernant les trois (3) derniers exercices :

- Comptes de résultat,
- Bilans et annexes,
- Inventaires,
- Rapports soumis aux assemblées,
- Feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées.,
- Rémunération globale de gestion, de direction et d'administration de la société, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

## **TITRE 6. COMPTES - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

### **Article 26 - Exercice social**

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 Décembre. Le premier exercice sera clos le 31 décembre 2024.

Les opérations effectuées pour le compte de la Société pendant la période de formation et reprises par elle, seront rattachées au premier (1<sup>er</sup>) exercice social.

### **Article 27 - Inventaire et comptes sociaux**

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

À la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle établit également les comptes annuels et un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les éléments importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi.

La Société de Gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale des Associés.

Les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais et droits liés à l'acquisition des immeubles peuvent notamment être imputés sur la prime d'émission.

### **Article 28 - Répartition des résultats**

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour gros entretien, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour gros entretien, des amortissements éventuels, des autres charges d'exploitations, des charges financières ou exceptionnelles.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux Associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés dans la limite du montant de leur part dans le capital de la Société.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

L'Assemblée peut décider d'offrir aux Associés le choix entre un paiement du dividende en numéraire ou en parts.

L'Assemblée peut également décider, le paiement du dividende, par prélèvement sur les réserves et le report à nouveau.

## **TITRE 7. DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **Article 29 - Dissolution**

Un (1) an au moins, avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 23 ci-dessus, pour décider si la Société doit être prorogée ou non. Faute par elle d'avoir proposé cette décision, tout Associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du tribunal judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les Associés et de provoquer une décision de leur part, sur la question.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoind, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

### **Article 30 - Liquidation**

Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'exercice de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

La Société de Gestion, le ou les co-liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré, ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageuses, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements, et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire apport à une autre Société, ou cession à une Société ou à toute autre personne de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

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

Les Associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus de la Société de Gestion ou des liquidateurs, la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Pendant la durée de la Société, et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société, appartiendront toujours à la Société personne morale. En conséquence, aucune partie de l'actif ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des Associés, pris individuellement.

## **TITRE 8. CONTESTATIONS**

### **Article 31 - Contestations**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les Associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société, ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi.

### **Article 32 - Élection de Domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

### **Article 33 - Jouissance de la personnalité morale - Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés**

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Est annexé aux présents statuts l'état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la Société lorsque celle-ci sera immatriculée.

La Société de gestion Sofidy est expressément habilitée, dès sa nomination, à passer et à souscrire, pour le compte de la Société, les actes et engagements entrant dans ses pouvoirs statutaires et légaux. Ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits, dès l'origine, par la Société.

Fait à ÉVRY le 19 décembre 2023, en 3 exemplaires

Acceptation du mandat par la Société de Gestion Sofidy

Bon pour acceptation des fonctions de gérant

Signature des ASSOCIÉS FONDATEURS :

1.	SOFIDY	
2.	PHICLAU CAPITAL	Pouvoir donné à M JM PETER
3.	Monsieur Pascal MORIN	Pouvoir donné à M JM PETER
4.	SAS LUPA	Pouvoir donné à M JM PETER
5.	Monsieur Philip LOEB	Pouvoir donné à M JM PETER
6.	SARL CARPE DIEM PATRIMOINE	Pouvoir donné à M JM PETER
7.	DLPC	Pouvoir donné à M JM PETER
8.	MGA	Pouvoir donné à M JM PETER
9.	TV PATRIMOINE	Pouvoir donné à M JM PETER
10.	NIPHIMMO	Pouvoir donné à M JM PETER
11.	Emmanuel GROSHENNY	Pouvoir donné à M JM PETER
12.	ANTARES ANIMATION	Pouvoir donné à M JM PETER
13.	HOMUNITY	Pouvoir donné à M JM PETER
14.	SELECT'PLACEMENT	Pouvoir donné à M JM PETER
15.	La Boutique des Placements	Pouvoir donné à M JM PETER
16.	CPI PATRIMOINE	Pouvoir donné à M JM PETER
17.	MYSCPI	Pouvoir donné à M JM PETER
18.	PATRIMONIAL CONSEIL	Pouvoir donné à M JM PETER

## **ANNEXE 1**

### **ÉTAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS**

Les actes suivants seront repris de plein droit par la Société du seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés :

1. Convention d'ouverture de comptes bancaires auprès de la banque Palatine 42 rue d'Anjou 75008 Paris ;
2. Convention de garantie bancaire dans le cadre de la constitution de la SCPI avec la banque Palatine 42 rue d'Anjou 75008 Paris :
  - Durée de l'engagement : 12 à 20 mois à compter de la première souscription hors associés fondateurs ;
  - Montant de l'engagement : 5 880 000 € ;
  - Commission : 0,60 % l'an du montant de l'engagement avec 5 000 € HT minimum.
3. Domiciliation à titre gratuit du siège social de la Société consentie par la Société de gestion Sofidy ;
4. Frais liés aux formalités d'immatriculation de la Société : 3 000 €.

La Société de Gestion

M. J-M PETER

**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-DY-012024-FR-1-961 | Document réalisé par Sofidy

