

ViaGénérations

Société Civile Immobilière à
capital variable

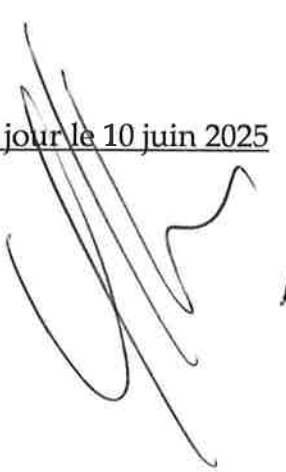
STATUTS

SIÈGE SOCIAL :

44, avenue de Villiers
75017 Paris

832 755 318 RCS Paris

Statuts mis à jour le 10 juin 2025



SOMMAIRE

TITRE I - Forme - Objet - Dénomination sociale - Siège social - Durée	3
Article 1 - Forme	3
Article 2 - Objet	3
Article 3 - Dénomination sociale	3
Article 4 - Siège social	3
Article 5 - Durée	3
 TITRE II - Apports - Capital social - Droits et obligations attachés aux parts sociales	 3
Article 6 - Apports	3
Article 7 - Capital social initial	4
Article 8 - Variabilité du capital social	4
Article 9 - Augmentation et réduction du capital social	5
Article 10 - Parts sociales	5
Article 11 - Responsabilité des associés	5
 TITRE III - Cession des parts sociales - Retrait et exclusion - Valeur liquidative	 6
Article 12 - Cession de parts sociales	6
Article 13 - Retrait d'un associé - Exclusion d'un associé	6
Article 14 - Valeur liquidative	8
 TITRE IV - Direction de la Société - Décisions collectives et Assemblée Générale	 9
Article 15 - Gérance	9
Article 16 - Décisions collectives des associés	10
Article 17 - Conseil de Surveillance	10
Article 18 - Assemblées générales	11
Article 19 - Consultations par correspondance	12
Article 20 - Assemblée générale ordinaire	12
Article 21 - Assemblée générale extraordinaire	12
Article 22 - Règle de calcul des majorités	12
Article 23 - Communications	12
 TITRE V - Conventions réglementées - Commissariat aux comptes	 12
Exercice social - Comptes sociaux - Affectation du résultat	12
Article 24 - Conventions réglementées	12
Article 25 - Commissaire aux comptes	13
Article 26 - Exercice social	13
Article 27 - Comptes sociaux	13
Article 28 - Affectation des résultats	13
 TITRE VI - Dissolution et liquidation de la Société - Contestations	 13
Article 29 - Dissolution et liquidation de la Société	13
Article 30 - Contestations	13
Article 31 - Option à l'impôt sur les sociétés	13

TITRE I - FORME - DÉNOMINATION - SIÈGE - OBJET - DURÉE

Article 1 - FORME

La Société est constituée sous la forme d'une société civile régie (i) 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, (ii) par l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 alinéa 2 du Code civil, (iii) par les dispositions des articles L. 214-24 III et suivants du Code monétaire et financier régissant les « Autres FIA » et (iv) par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes et (v) par les présents statuts et la note d'information.

Article 2 - OBJET

La Société a pour objet en France et dans les Etats membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Économique :

- la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles détenus en nue-propriété ou pleine propriété avec notamment l'intention d'agir contre la perte d'autonomie des personnes âgées,

- de valeurs mobilières en nue-propriété ou pleine propriété donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilières en nue-propriété ou pleine propriété, cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière, en particulier, mais non limitativement, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), et les titres d'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et, à titre accessoire ;

-la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaires à la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement; titres ou obligations répondant aux conditions de l'article R. 131-3, alinéas 2 et 3 du Code des assurances ;

-et plus généralement, toutes opérations financières,

mobilières ou immobilières, en ce compris la cession éventuelle des actifs détenus, se rattachant directement ou indirectement à cet objet, et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil, et pourvu que les actifs de la Société respectent les conditions d'éligibilité en unité de compte prévues par les dispositions de l'article R. 131-3 du Code des assurances.

Article 3 - DÉNOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination : **ViaGénération**s.

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 ».

Article 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé 44, avenue de Villiers, à Paris (75017). Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par l'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 (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, conformément aux présents statuts.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - FORME DES ACTIONS DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Article 6 - APPORTS

6.1 - Apports en numéraire

Lors de la constitution de la Société, il a été apporté en numéraire à la Société :

- Par Turgot Asset Management, la somme de 100 €,
- Par madame Charlotte Evangelidis, la somme de 100 €,
- Par monsieur Christophe Motte, la somme de 100 €,
- Par APICIL Prévoyance, la somme de : 5.000.000 €,
- Par la société APICIL Epargne, la somme de : 5.000.000 €,
- Par la société AGEAS France la somme de 2.000.000 € ;
- Par la Mutuelle de l'Oise des Agents Territoriaux la somme de 500.000 € ;
- Par la Mutuelle de Libre Choix la somme de

1.000.000 € ;

- Par la société Océan Bleu Participations la somme de 500.000 €.

Soit la somme totale en numéraire de 14.000.300 euros.

6.2 - Libération du capital social

Le montant total des apports lors de la constitution, soit la somme 14.000.300 euros, a été déposé sur un compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de la CIC PARIS SUD ENTREPRISES, 10 places de Catalogne, Paris (75014).

6.3 – Apports en nature

Lors de la constitution de la Société, il a été apporté en nature à la Société par l'UNMI, les titres de la SCI ACPA, société civile immobilière à capital variable dont le siège social est situé au 50, avenue Daumesnil – 75012 Paris et identifiée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique 820 733 111 pour une valeur de 10.119.712 € rémunéré par l'attribution de 101.197 parts sociales et dont le rompus, soit la somme de 12 € sera considéré comme un produit exceptionnel pour la Société.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social initial était fixé à la somme de 24.120.000, divisé en 241.200 parts sociales de 100 euros de valeur nominale, respectivement numérotées de 1 à 241.200, entièrement souscrites, libérées et attribuées aux associés à la constitution de la Société, en représentation de leurs apports respectifs.

Lors de l'assemblée générale mixte du 14 mai 2021, il a été décidé que compte tenu des différents mouvements sur le capital intervenus, la numérotation des parts n'était plus utile.

Le capital social actuel se décompose comme suit :

- Turgot Asset Management, à concurrence de 1 part sociale ;
- Madame Charlotte Evangelidis, à concurrence de 1 part sociale ;
- Monsieur Christophe Motte, à concurrence de 1 part sociale ;
- L'UNMI à concurrence de 63.318 parts sociales ;
- La société APICIL Epargne, à concurrence de 1.577.577 parts sociales ;
- La société APICIL Epargne Retraite, à concurrence de 145.373 parts sociales ;
- La société APICIL Mutuelle à concurrence de 1.283 parts sociales ;
- La société APICIL Prévoyance à concurrence de 3.280 parts sociales ;
- La société Selencia à concurrence de 744.032 parts sociales ;
- La société Selencia Retraite à concurrence de 125.033 parts sociales ;
- La Mutuelle de l'Oise des Agents Territoriaux à concurrence de 3.334 parts sociales ;
- La société SwissLife Assurance et Patrimoine à concurrence de 1.974.507 parts sociales ;
- La société SwissLife Assurance Retraite à concurrence de 325.289 parts sociales ;
- La société Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Périgord (CRCAM) à concurrence de 7.914 parts sociales ;
- La société SCP MONAMASS à concurrence de 4.014 parts sociales ;
- La société M comme Mutuelle à concurrence de 4.014 parts sociales ;
- La société SC GRESHAM QUALIMMO à concurrence de 63.834 parts sociales ;
- La société SC LF MULTIMMO à concurrence de 79.421 parts sociales ;
- La société SC MI 6 à concurrence de 3.973 parts sociales ;
- La société CARPIMKO à concurrence de 174.923 parts sociales ;
- La société TEGO à concurrence de 15.560 parts sociales ;
- La société GENERALI VIE à concurrence de 1.139.637 parts sociales ;
- La société GENERALI RETRAITE à concurrence de 14.048 parts sociales ;
- La société PJA Management à concurrence de 3.932 parts sociales ;
- La société AFI ESCA à concurrence de 46.900 parts sociales ;
- La mutuelle Mutualité Française Aisne Nord Pas de Calais à concurrence de 7.629 parts sociales ;

- La société Sodetfood à concurrence de 7.781 parts sociales ;
 - La Fondation Bon Sauveur de la Manche à concurrence de 15.561 parts sociales ;
 - La société Spirica à concurrence de 4.790 parts sociales ;
 - Congrégation FEC à concurrence de 7.583 parts sociales ;
 - Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Sud Rhône Alpes à concurrence de 11.044 parts sociales,
- Soit au total 6.575.587 parts.

Article 8 - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL

En application de l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, le capital social de la Société est variable. A ce titre, il est susceptible (i) d'accroissement à l'occasion de tout apport réalisé par les associés ou résultant de l'admission de nouveaux associés, et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, ou en cas d'exclusion conformément aux présents statuts.

8.1- Accroissement du capital - capital social autorisé

(a) Capital social autorisé

Le montant du capital autorisé est fixé à la somme d'un milliard cinq cents millions (1.500.000.000) euros. La gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital social autorisé.

(b) Prix d'émission des parts

Sauf décision extraordinaire contraire des associés, les parts sociales nouvelles ne peuvent être émises à un prix inférieur à la valeur nominale, majorée d'une prime d'émission ayant vocation à amortir les frais de constitution et d'augmentation de capital éventuels, ainsi que tous frais, droits ou taxes et, à assurer, par sa variation, l'égalité entre les droits des anciens et des nouveaux associés.

Le prix d'émission des parts est fixé par la gérance sur la base de la valeur liquidative de la part, majorée d'un droit d'entrée, acquis à la Société, d'au maximum cinq pour cent (5 %).

(c) Demande de souscription - détermination de la valeur de souscription

Les demandes de souscriptions, tant des associés que des personnes non encore admises, doivent impérativement être établies par écrit et indiquer la raison sociale, le siège et les nom et prénom du représentant légal du souscripteur, ainsi que le montant qu'il souhaite souscrire.

Ces demandes de souscription sont adressées à la gérance au plus tard à une date limite définie comme cinq (5) jours ouvrés précédant le prochain jour de calcul de la valeur liquidative (J-5). (Pour le besoin des présentes, sont considérés comme « jours ouvrés » les jours de la semaine travaillés entre le lundi et vendredi inclus).

Le jour de calcul de la valeur liquidative (J), il est procédé au calcul d'une valeur de souscription par part, sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré précédent. Dans l'hypothèse où le jour de calcul de la valeur liquidative n'est pas ouvré, la valeur de souscription sera déterminée le jour ouvré suivant. Ce calcul de valeur de souscription permet ainsi au souscripteur potentiel d'effectuer sa souscription à cours connu comme indiqué au (e).

(d) Diffusion de la valeur de souscription (J)

La gérance communiquera à tout souscripteur potentiel, et ce par tous moyens et notamment par courrier

électronique, la valeur de souscription par part, ainsi que le nombre de parts et le montant exact en euros de sa souscription, ainsi que la première fraction du montant souscrit à libérer lors de la remise du Bulletin de Souscription, tel que défini ci-dessous. Cette communication intervient également le jour du calcul de la valeur liquidative (J).

(e) Bulletin de souscription (J+5)

Dans le délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de la diffusion de la valeur de souscription à tout souscripteur potentiel, celui-ci transmettra à la gérance son bulletin de souscription signé (ci-après, le « **Bulletin de Souscription** »), sur la base du projet de Bulletin de Souscription établi préalablement par la gérance, accompagné de la première fraction du montant total de la souscription dû tel qu'indiqué au Bulletin de Souscription. Aucun Bulletin de Souscription ne sera pris en compte s'il ne respecte pas les formes prescrites et s'il n'est pas accompagné de la libération initiale sollicitée par la gérance.

S'agissant des versements ultérieurs à réaliser au titre des souscriptions effectuées, ils devront intervenir dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la demande de libération émanant de la gérance par tout moyen écrit faisant foi.

En cas de non versement du solde du montant de la souscription appelé dans un délai de cinq (5) jours ouvrés suivant la demande de libération de la gérance, une mise en demeure sera adressée à l'associé manquant à ses obligations.

Un mois après l'envoi de ladite mise en demeure restée sans effet, la gérance pourra procéder, de plein droit, à la cession des parts de l'associé défaillant dans les conditions suivantes :

- vente des parts aux enchères, ou
- vente des parts à tout associé qui se proposerait acquéreur ;

ou au rachat des parts de l'associé défaillant par la Société, avec une décote de 30% sur le prix d'acquisition (correspondant au montant initial libéré) desdites parts. Par ailleurs, la gérance se réserve également le droit de procéder à la suspension du droit au versement de toutes sommes distribuables.

(f) Agrément de la gérance des souscriptions nouvelles

Toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société doit être soumise à l'agrément préalable de la gérance, le souscripteur agréé devra adhérer au pacte d'associés de la Société et régulariser concomitamment la convention de distribution. En cas de refus d'agrément, la gérance doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision au souscripteur dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la réception du Bulletin de Souscription (soit au plus tard à J+10). La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque. Le refus d'agrément entraîne restitution des fonds préalablement versés pour la souscription (sans intérêts ni indemnités) au souscripteur non agréé. A défaut de notification par la gérance de sa décision dans le délai susvisé, le souscripteur est censé avoir été agréé ; le défaut de réponse de la gérance valant agrément tacite de la souscription projetée.

(g) Prise d'effet des souscriptions - Émission des parts

Les parts sociales nouvelles seront émises et assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits, à compter de la date d'agrément, donc au plus tard sept (7) jours ouvrés après la diffusion de la valeur liquidative (J+7).

(h) Suspension des souscriptions

La gérance pourra suspendre temporairement toute

souscription en cas de dépassement d'un plafond de collecte annuel déterminé par la gérance annuellement et au plus tard le 15 juin de chaque année, pour l'année en cours.

8.2 - Diminution du capital - capital social minimum

Le capital social peut être réduit par la reprise totale ou partielle des apports résultant du retrait ou de l'exclusion d'associés décidée conformément aux présents statuts.

Les reprises d'apports, de quelque nature que ce soit, donnent lieu à un remboursement en numéraire. Toutefois, à la demande de l'associé, le remboursement de ces apports peut être effectué en nature par attribution d'un ou plusieurs éléments d'actifs composant le patrimoine de la Société.

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure à vingt (20) millions d'euros. Chaque année, l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, constatera et arrêtera le montant du capital social existant le jour de la clôture de cet exercice.

Article 9 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

9.1 - Augmentation du capital

Le capital social peut être augmenté au-delà du capital autorisé tel que fixé par l'article 8.1, conformément aux lois et règlements en vigueur et aux présents statuts ; en particulier, il pourra 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

Le capital social peut être réduit, conformément aux lois et règlements en vigueur et aux présents statuts, en particulier par voie d'incorporation des pertes avec diminution de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par la gérance. Toutefois, il ne pourra être réduit à un montant inférieur au capital social initial.

Article 10 - PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres 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, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

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-propriétaire.

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 11 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède. Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur leurs biens à proportion de leurs droits

TITRE III - CESSIION DES PARTS SOCIALES RETRAIT ET EXCLUSION D'ASSOCIÉS - VALEUR LIQUIDATIVE

Article 12 - CESSIION DE PARTS SOCIALES

12.1- La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. Elle est également rendue opposable à la Société par transfert sur le registre de la Société conformément aux dispositions de l'article 1865 du code civil.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux (2) copies de l'acte authentique ou de deux (2) originaux de l'acte sous seing privé de cession.

12.2- Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

12.3 - Elles ne peuvent être cédées à tout tiers qu'avec l'autorisation préalable de la gérance. A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant (ci-après, le «**Cédant**») s'engage à notifier à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le projet de cession en indiquant les nom, prénom, profession, adresse et nationalité du cessionnaire personne physique pressenti ou la raison sociale, l'adresse du siège social et le nom du ou des représentants légaux du cessionnaire personne morale pressenti (ci-après, le «**Cessionnaire**»), ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée. Dans les huit (8) jours ouvrés suivant cette notification, la gérance notifiera au Cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision d'acceptation ou de refus de la cession projetée. La décision 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. A défaut de notification par la gérance de sa décision dans le délai susvisé, le Cessionnaire est censé avoir été agréé, le défaut de réponse de la gérance valant agrément tacite du projet de cession.

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 susmentionnées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de six (6) mois pour se porter acquéreurs desdites parts sociales. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, la gérance procède à une répartition des parts entre les associés 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 l'unanimité 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 l'unanimité des associés, autres que le Cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou, le cas échéant, l'offre de rachat par la Société, et le prix offert en contrepartie des parts sociales, sont notifiés

au Cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix proposé, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit du Cédant de renoncer à son projet de cession.

Si aucune offre d'achat n'est faite au Cédant dans un délai de six (6) 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 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 (1) mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

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.

Article 13 - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ - EXCLUSION D'UN ASSOCIÉ

13.1- Modalités du retrait

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant au gérant un ordre de retrait de parts indiquant ses nom, prénom et domicile lorsqu'il s'agit d'une personne physique, ou sa raison sociale, l'adresse de son siège social, et le nom de son représentant légal lorsqu'il s'agit d'une personne morale, en précisant obligatoirement le nombre de parts sur lequel porte la demande de retrait.

13.2 - Modalités de l'exclusion

L'exclusion d'un associé pourra être prononcée en cas de dissolution, redressement ou liquidation judiciaire d'un associé. Cette exclusion est décidée par la gérance.

La décision d'exclusion ne peut intervenir qu'après notification à l'associé concerné de la mesure d'exclusion envisagée, des motifs de cette mesure et de la date de la réunion devant statuer sur l'exclusion, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée quinze (15) jours avant la date prévue pour la réunion appelée à se prononcer sur l'exclusion, cette notification devant par ailleurs être adressée à tous les autres associés. En outre, l'associé concerné devra être convoqué à une réunion préalable, tenue au plus tard huit (8) jours avant la date prévue pour la réunion appelée à se prononcer sur l'exclusion afin de lui permettre de présenter ses observations et de faire valoir ses arguments en défense.

La décision d'exclusion, qui peut être prise tant en présence qu'en l'absence de l'associé concerné, prend effet à compter de son prononcé par la gérance, cette décision devant par ailleurs statuer sur l'achat des parts sociales de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs de ces parts sociales, étant précisé que, dans un tel cas, la cession qui en résultera ne sera pas soumise à l'agrément prévu par les présents statuts.

La décision d'exclusion est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du comité de direction.

13.3 - Conséquences du retrait ou de l'exclusion d'un associé L'associé qui se retire ou qui est exclu a droit au remboursement de ses parts sur la base de la valeur

liquidative de ses parts. Conformément à l'article 14 des présents statuts, la valeur liquidative est déterminée le 1er et le 15 de chaque mois, ou si l'un ou l'autre de ces jours n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant. Dans ce contexte, toute demande de retrait d'un associé, ou formalisation de son exclusion, reçue par le gérant au plus tard à une date limite définie comme cinq (5) jours ouvrés précédant le prochain jour de calcul de la valeur liquidative (J-5), sera prise en compte le jour de calcul de la valeur liquidative (J), pour la détermination de la valeur liquidative de rachat. Le remboursement interviendra dans les deux (2) jours ouvrés suivant la prise d'effet du retrait ou de l'exclusion.

Le prix de rachat sera diminué, le cas échéant, de toutes les charges ou frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit, qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du retrait ou de l'exclusion.

13.4 - Fonds de remboursement

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

Dans ce cas, il est convenu que les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées au seul remboursement des associés et proviennent :

- soit de fractions non investies de la collecte résultant de l'accroissement du capital social ;
- soit des produits de cessions d'éléments d'actifs composant le patrimoine social ;
- soit des bénéfices sociaux ;

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 à la vente d'un pour plusieurs éléments d'actif composant le patrimoine social afin de reconstituer le fonds de remboursement.

13.5 - Limites au retrait et à l'exclusion d'associés

13.5.1. Dans l'hypothèse où les demandes de rachat procédant du retrait ou de l'exclusion d'associés seraient supérieures aux capacités du fonds de remboursement mentionné à l'article 13.4, les retraits et exclusions (i) s'effectueront par ordre chronologique de la réception desdites demandes par la gérance étant précisé que toutes les demandes parvenues avant la date limite de centralisation au titre d'une même date d'établissement de valeur liquidative (à savoir au plus tard cinq jours ouvrés avant la date d'établissement de la valeur liquidative) seront considérées comme ayant été reçues à ladite date de valeur liquidative et (ii) les demandes considérées comme formulées lors d'une même date de valeur liquidative seront traitées en même temps sans possibilité de procéder à des remboursements partiels (i.e si le montant nécessaire au remboursement de la totalité des demandes de rachats d'une même centralisation n'est pas suffisant, les demandes de rachat ne seront traitées que lorsque le montant sera suffisant pour traiter la totalité desdites demandes au titre d'une même valeur liquidative). Les demandes non satisfaites resteront en attente jusqu'à ce que le fonds de remboursement soit à nouveau doté d'un montant suffisant pour y répondre ou que la Société dispose de la trésorerie nécessaire, sauf si l'associé opte pour un remboursement en nature au moyen d'éléments d'actifs composant le patrimoine de la Société. Dans cette hypothèse, la valeur liquidative servant de base à la détermination du prix de rachat sera celle déterminée le jour de calcul de la valeur liquidative suivant le jour où la Société disposera à nouveau d'un fonds de remboursement ou d'une trésorerie lui permettant de

faire face aux demandes de retrait.

Pour le cas où les demandes de rachat nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la Société, le remboursement des apports ne pourra intervenir que postérieurement à la vente desdits éléments d'actifs et à la perception du prix correspondant.

Compte tenu du sous-jacent immobilier et afin de limiter le risque de tension sur la liquidité des parts de la Société, il est expressément convenu que les rachats de parts procédant de la demande de retrait ou de la décision d'exclusion soit d'un associé détenant 10 % ou plus du capital social, soit de plusieurs associés détenant ensemble 10 % ou plus du capital social, ne pourront donner lieu à rachat que sur la base d'un lissage des demandes de rachat sur une période d'au moins deux (2) mois, pouvant aller jusqu'à une durée maximum strictement inférieure à six (6) mois librement fixée par la Société de Gestion. Ce mécanisme de lissage des demandes de rachat s'applique à tous les associés de la Société et demeurera en vigueur pour une durée maximum de vingt-quatre (24) mois.

Dans le cadre de cette période de lissage allongée, la valeur liquidative servant de base à la détermination du prix de rachat est celle qui sera calculée et publiée juste après la réception du bulletin de rachat signé par l'associé concerné.

A titre d'exemple, la fréquence de calcul de la valeur liquidative étant à ce jour bimensuelle, pour un bulletin de rachat reçu entre les 2 et 8 janvier 2024, la valeur liquidative servant de base à la détermination du prix de rachat sera celle du 15 janvier 2024 et le paiement devra être réalisé avant le 30 juin 2024.

Une faculté de révision de l'application de cette clause sera prévue à l'issue de périodes successives de six (6) mois.

Au titre de cette faculté de révision, la Société de Gestion pourra proposer à l'assemblée générale extraordinaire des associés soit (i) de prononcer l'arrêt de l'application de la période de lissage, soit (ii) d'en adapter la durée, et ce, en fonction de la situation de la poche de liquidité. Dans ce dernier cas, la Société de Gestion pourra proposer une durée actualisée de lissage des demandes de rachats à l'assemblée générale extraordinaire des associés.

13.5.2. La société de gestion pourra, pendant une période maximale de quarante-huit (48) mois (sous réserve de sa faculté de révision prévue ci-dessous), suspendre provisoirement les demandes de rachat des associés de la Société. Cette suspension pourra être prononcée dès lors que la poche de liquidité aura été réduite (ou menacée de l'être), par suite de demandes de rachat successives, à un montant inférieur ou égal à 10% de l'actif net de la Société calculé sur la base de la dernière valeur liquidative connue. Si la société de gestion décide d'exercer sa faculté de suspension des rachats, elle le notifiera aux associés par tout moyen (y compris e-mail).

La période de suspension demeurera en vigueur jusqu'à la reconstitution de la poche de liquidité à hauteur de 15% au moins de l'actif net de la Société après apurement des créances lissées au titre de l'article 13.5.1 (la « Reconstitution »). La société de Gestion notifiera la reprise des rachats aux associés par tout moyen (y compris e-mail).

Durant cette période de suspension, les demandes de rachat des associés continueront d'être enregistrées pour être reportées et représentées (pour les mêmes quantités) par la Société de Gestion lorsque la poche de liquidité se sera reconstituée à hauteur du montant de 15 % visé ci-dessus et à la première valeur liquidative suivant la

constatation de la Reconstitution. Toutefois, l'associé cédant dont le rachat aura été suspendu pourra renoncer partiellement ou totalement à sa demande de rachat à condition de le notifier à la société de gestion au plus tard cinq jours ouvrés avant la date d'établissement de la prochaine valeur liquidative.

Dès la Reconstitution constatée, les demandes de rachat insatisfaites seront traitées comme suit :

- Pour chaque valeur liquidative établie postérieurement à la Reconstitution, la société de gestion affectera aux rachats des parts sociales, un montant égal à la portion de la poche de liquidité au-delà du seuil plancher de 10% duquel elle soustrait les frais de fonctionnement de la Société et le montant nécessaire aux investissements de la Société en cours (le montant nécessaire aux investissements en cours étant fixé à titre indicatif par le conseil de surveillance) ;
- Ledit montant sera utilisé pour opérer les rachats en suivant deux principes :
 - les demandes seront traitées chronologiquement par date d'établissement de la valeur liquidative, la date de remise du bulletin prise en compte étant celle de la première valeur liquidative suivant la date figurant sur le bulletin de rachat (i.e un bulletin de rachat remis le 1^{er} du mois sera traité comme un bulletin remis cinq jours avant le 15 du mois : les deux seront considérés comme reçus pour la valeur liquidative du 15 du mois),
 - si pour une même valeur liquidative les demandes de rachat excèdent les disponibilités, elles seront reportées pour leur totalité à la prochaine valeur liquidative.
- Dans tous les cas, le(s) associé(s) dont la demande de rachat n'a pas été exécutée en application des stipulations ci-dessus exposées, sera(ont) informé(s) par la Société de Gestion par tout moyen (y compris e-mail) de la décision de la Société de Gestion. Les ordres de rachat non exécutés seront reportés à la prochaine date d'établissement de la valeur liquidative et représentés par la Société de Gestion pour les mêmes quantités, sauf instruction contraire de l'associé concerné notifiée à la société de gestion au plus tard cinq jours ouvrés avant la date d'établissement de la prochaine valeur liquidative.

Enfin, une faculté de révision de l'application de cette clause sera prévue à l'issue de périodes successives de six (6) mois.

Au titre de cette faculté de révision, la Société de Gestion pourra proposer à l'assemblée générale extraordinaire des associés soit (i) de prononcer l'arrêt pur et simple de l'application de la période de blocage des demandes de rachat, soit (ii) d'en adapter la durée maximale. Dans ce dernier cas, la Société de Gestion pourra proposer une durée actualisée de blocage des demandes de rachats à l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A titre d'exemple, si la poche de liquidité devient inférieure à 10 % de l'actif net de la Société le 11 janvier 2024, la Société de Gestion décide de suspendre provisoirement les demandes de rachat. Les demandes de rachat qui auraient été reçues par la Société de Gestion pour la valeur liquidative du 15 janvier 2024 et qui auraient dûes être traitées à cette valeur liquidative sont enregistrées et reportées ainsi que toutes les demandes de rachat reçues pendant cette période de suspension. Si le 2 mars 2024 la poche de liquidité est

restituée à hauteur de 15 % au moins de l'actif net, la Société de Gestion peut à nouveau honorer les demandes de rachat dans la limite du seuil plancher de 10%. A chaque valeur liquidative, les demandes de rachat qui ont été suspendues sont automatiquement représentées par la société de gestion aux côtés des éventuelles nouvelles demandes de rachat. La société de gestion répartit le montant maximum déterminé pour chaque valeur liquidative comme suit :

- a) Lors de la valeur liquidative du 15 mars 2024, sont traitées en priorité (à la valeur liquidative du 15 mars 2024) les demandes de rachats reçues pour la valeur liquidative du 15 janvier, puis celles reçues pour la valeur liquidative du 1^{er} février, puis celles reçues pour la valeur liquidative du 15 février etc.
- b) Si le montant déterminé pour la valeur liquidative du 15 mars 2024 n'est pas suffisant pour traiter toutes les demandes de rachat reçues pour la valeur liquidative du 15 janvier 2024, elles ne seront pas traitées mais reportées à la valeur liquidative du 1^{er} avril 2024 ;
- c) Lors de la valeur liquidative du 1^{er} avril 2024, les demandes de rachat de la valeur liquidative du 15 janvier 2024 sont traitées en priorité si le montant disponible permet de les traiter intégralement puis sont traitées comme indiqué ci-avant toutes les demandes de rachat ultérieures par ordre chronologique de valeur liquidative (pour rappel : la date retenue pour déterminer l'ordre de priorité n'est pas la date de remise du bulletin mais la date d'établissement de la valeur liquidative pour laquelle le bulletin de rachat a été remis) sans qu'il ne soit possible de procéder à des remboursements partiels pour des bulletins de rachats reçus à une même date de centralisation.

Le 11 juillet 2024, si la Société de Gestion considère que la poche de liquidité est suffisamment reconstituée au regard des demandes de rachat, elle peut consulter les associés en assemblée générale extraordinaire pour leur proposer de suspendre l'application de la période de blocage ou d'adapter la durée maximale de ladite période de blocage.

13.5.3. Plus généralement, les remboursements au titre des demandes de retrait peuvent être suspendus provisoirement par le gérant dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou si l'intérêt des associés le commande.

13.6- Cas particulier des souscriptions suivies immédiatement de retraits équivalents

Tout associé aura la possibilité, à tout moment, de solliciter une souscription de parts, pour autant que les conditions visées à l'article 8 soient remplies, suivie immédiatement d'un retrait équivalent, étant précisé que ce retrait pourra permettre de réaliser tout ou partie de la plus-value latente. Le Bulletin de Souscription et l'ordre de retrait sont alors envoyés conjointement au gérant, 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 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, 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.

Article 14 - VALEUR LIQUIDATIVE

L'associé qui se retire ou qui est exclu a droit au remboursement de ses parts sur la base de la valeur liquidative des parts de la Société, telle que définie ci-après.

14.1- Valorisateur en charge du calcul de la valeur liquidative

Assisté d'un cabinet comptable externe, le gérant sera en charge du calcul de la valeur liquidative des parts selon les règles, les modalités et la périodicité prévues aux présents statuts.

14.2 - Périodicité du calcul de la valeur liquidative et diffusion aux associés

La valeur liquidative de la part est établie à chaque nouvelle souscription et à minima tous les semestres.

Dès que la SCI est référencée en UC dans un contrat d'assurance vie, la valeur liquidative de la part sera établie tous les 15 jours, le 1er et le 15 de chaque mois, sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré précédent.

La valeur liquidative des parts sera mise à la disposition des associés au plus tard le jour ouvré suivant son calcul par courrier électronique adressé aux associés.

14.3 - Règles de calcul de la valeur liquidative et diffusion aux associés

Cette valeur liquidative 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	
= ACTIF IMMOBILISÉ	AI
Créances d'exploitation (+) Créances diverses (+) Disponibilités	
= ACTIF CIRCULANT	AC
Dettes financières (+) Dettes d'exploitation (+) Dettes diverses	
= DETTES	D
ECART POUR RISQUE D'EXIGIBILITE	EC1
ECART POUR DEPRECIATION	EC2
ECART POUR COLLECTE NON INVESTIE	EC3
ACTIF NET	(AI + AC - D - EC1 - EC2 - EC3)

14.3.1- L'écart de réévaluation

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur nette comptable des actifs sociaux et l'évaluation desdits actifs selon les règles définies ci-après en fonction de la nature des actifs concernés :

a) Pour immeubles en nue-propriété avec réserve de Droit d'Usage et d'Habitation ou usufruit limité

Les immeubles acquis en nue-propriété sont évalués sous le contrôle du gérant à leur évaluation de marché hors droits à partir des rapports communiqués par l'expert externe en évaluation et des tables de mortalité TGF05 & TGH05

b) Pour les parts de SCPI

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de réalisation, laquelle est établie conformément à la

réglementation applicable aux SCPI. 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, 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 à concurrence de 1/13ème 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.

c) 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, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation. 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 la Commission de Contrôle des Assurances, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle, le cas échéant à l'initiative de la Société.

d) Pour les immeubles

Les immeubles sont évalués pour leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation). L'expertise ou l'actualisation sera réalisée annuellement, à date d'anniversaire de l'acquisition, avec un écart de 6 mois minimum, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ou la Commission de Contrôle des Assurances.

e) 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'O.P.C.V.M 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.

14.3.2- Les écarts pour risque d'exigibilité, pour dépréciation et pour collecte non investie

Dans le cadre de l'actualisation de la valeur des éléments d'actifs composant le patrimoine de la Société, le gérant a la faculté de constater les écarts suivants :

(a) Écart pour risque d'exigibilité

Le gérant a la faculté de constater un écart pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart négatif 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.

(b) Écart pour dépréciation

Le gérant 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 estimé, 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.

(c) Écart pour collecte non investie

Le gérant a la faculté de constater, sur la base de la collecte non investie, telle qu'elle résulte de l'accroissement du capital social, un écart correspondant à la somme des écarts pour risque d'exigibilité et pour dépréciation résultant de l'investissement de la collecte.

TITRE IV - DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

Article 15 - GÉRANCE

15.1- Désignation de la gérance

La Société étant un « Autre FIA » au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier, la gérance est confiée à une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers.

Si la Société venait à perdre sa qualification de « Autre FIA », elle sera gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire et statuant dans les conditions prévues aux présents statuts.

15.2 - Pouvoir de la gérance

Le gérant dispose des pouvoirs les plus étendus, y compris l'acquisition/ cession de tout bien ou droit mobilier ou immobilier, pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire, déléguer et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet, étant précisé que le gérant a la faculté de donner tout pouvoir de signature à tout notaire (ou clerc de notaire) référent de son choix.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans ses rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Toutefois, le gérant ne peut, sans y être préalablement autorisé par une décision collective des Associés prise à la majorité des trois quarts (75%) des droits de vote des associés présents ou représentés, prendre les décisions suivantes :

- effectuer des achats, échanges, ventes, apports de biens ou droits immobiliers si le montant de l'acte concerné dépasse 20 % de l'actif total de la Société à la date à laquelle l'acte engageant la Société doit être signé ;
- contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme (autres que les opérations d'acquisitions courantes) que dans la limite d'un montant fixé par l'assemblée générale ;
- constituer des sûretés réelles sur les biens sociaux ou

consentir des sûretés personnelles n'entrant pas dans le cadre de la réalisation de l'objet social ;

Le gérant ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

15.3 - Durée du mandat - démission et 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 du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois (3) mois au moins à l'avance, par lettre recommandée avec demande d' accusé réception.

Le gérant est révocable par la collectivité des associés selon les modalités prévues par l'article 21 des présents statuts en cas de Faute Grave.

Pour les présentes, la faute grave est définie comme toute faute de gestion grave commise par le ou les gérants, caractérisée par le non-respect d'une disposition des Statuts de la Société ou de la réglementation applicable et ayant pour effet ou pour objet de nuire aux actifs de la Société ou aux intérêts des Associés, qui n'aurait pas été réparée dans les trente (30) jours à compter de la réception de la notification, par lettre recommandée avec avis de réception, d'une telle faute (ci-après la « Faute Grave »).

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 et intérêts.

Dans l'attente de la nomination du nouveau gérant, le gérant révoqué 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.

15.4 - Rémunération de la gérance

Dans le cadre de son mandat social, le gérant percevra les rémunérations suivantes :

(a) Pour la constitution du patrimoine de la Société, le gérant sera rémunéré comme suit :

- (i) en cas d'acquisition d'immeubles directement par la Société, le rôle du gérant sera de sélectionner et réaliser les acquisitions immobilières – pour cette

mission, le gérant percevra au maximum 1,5 % HT du prix d'acquisition, droits compris, acte en mains

- (ii) en cas d'acquisition de parts de SCPI, SCI, OPCI, le gérant percevra, pour sélectionner et réaliser les acquisitions de participation, une commission égale au maximum à 1 % HT du prix d'acquisition ;
- (iii) en cas d'acquisition de participations dans des sociétés immobilières autres que les sociétés ou organismes cités précédemment, le gérant percevra, pour sélectionner et réaliser les acquisitions de participation, une commission égale au maximum à 1 % HT du prix d'acquisition ;

étant précisé que tous les frais de toute nature afférents à de telles transactions demeureront à la charge de la Société.

(b) Pour la gestion de la SCI, le gérant sera rémunéré de la façon suivante :

- (i) pour la gestion administrative, financière et comptable de la Société, l'information des associés, l'organisation, la préparation, la convocation de toutes les réunions et assemblées, la mise en œuvre de la politique de la Société définie dans son objet social et pour assurer le suivi des participations dans les sociétés immobilières y compris les SCPI :
 - une commission annuelle maximum égale à 1,60 % HT de l'actif net réévalué de la Société, calculée lors de l'établissement de chaque valeur liquidative, et prélevée sur la trésorerie disponible ;

étant précisé que ces rémunérations seront payées mensuellement et qu'en outre la commission de suivi des participations dans des sociétés immobilières, y compris les SCPI, sera soumise à un plancher annuel fixé à 10 % des produits annuels encaissés, à due concurrence de la quote-part détenue par la Société.

- (ii) pour la gestion d'immeuble en direct et en particulier, pour l'organisation, la supervision et le contrôle de manière professionnelle des multiples prestataires de services auxquels il est usuellement fait appel dans le domaine de la gestion immobilière (notamment mais non exclusivement, les agents immobiliers, architectes, administrateurs de biens, avocats, juristes et notaires, entreprises chargées de divers travaux, expertises), le gérant percevra une rémunération annuelle maximale de 1,50 % de la valeur d'expertise des immeubles, et dont le montant devra en toute hypothèse couvrir le coût des prestations du gestionnaire délégué, étant précisé que la Société conservera à sa charge le coût des différents prestataires de services. Le gérant aura toutefois la possibilité, s'il le souhaite, de réaliser un certain nombre de prestations opérationnelles de gestion dans ses domaines de compétence, après avoir conclu, à des conditions normales de marché, une convention particulière avec la Société.

(c) Pour la vente, le gérant sera commissionné de la façon suivante :

Pour organiser, négocier et réaliser la vente d'éléments d'actifs composant le patrimoine social (sauf OPCVM), le gérant percevra au maximum 3 % HT du prix de vente revenant à la Société. Tous les autres frais resteront à la charge de la Société, notamment les frais, droits et honoraires liés à la vente des actifs sociaux concernés - cette rémunération sera payée trimestriellement.

Les modalités de révision éventuelle de ces rémunérations seront arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision prise à la majorité des trois quarts des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites.

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.

Article 16 - 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 17 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

17.1- Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste le gérant. Ce conseil est composé de 3 membres au moins et de 7 au plus pris parmi les associés possédant au moins 20 000 parts et ayant moins de 80 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la société.

Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles dans la limite d'âge fixée au paragraphe précédent. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, le gérant procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'assemblée générale ordinaire. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, le conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Si le nombre de membres du conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient au gérant de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidature et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommés pour trois ans.

17.2- Organisation - Réunions et délibérations

Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un président et un secrétaire.

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

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du président ou de deux de ses autres membres, soit du gérant. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit, désigné dans la convocation. 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 email, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

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

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 membres du conseil ou encore par le gérant.

17.3- Mission du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance assiste le gérant, conformément à la loi. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander au gérant un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société, et donne son avis sur les projets de résolutions soumis par le gérant aux associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale

17.4- Responsabilité

Les membres du conseil de surveillance 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 mandat.

17.5- Rémunération

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés pour se rendre aux réunions du conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus, dans la limite de 300 € par déplacement. Ils perçoivent des jetons de présence de 300 € par participation aux réunions du conseil. Les membres du comité d'investissement ne perçoivent pas de jetons de présence. Ces montants resteront en vigueur jusqu'à modification par une résolution votée en Assemblée Générale Ordinaire.

Article 18 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

18.2- Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

18.3- 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 ordinaire directement adressée aux associés ou par voie électronique adressée à chaque associé quinze (15) 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. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

18.4- Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint, par un autre associé justifiant de son pouvoir, ou par le gérant.

18.5- L'assemblée générale désigne le Président de séance.

18.6- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant 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.

18.7- Les décisions ne peuvent être valablement adoptées par l'assemblée générale que si les associés présents ou représentés lors de l'assemblée générale représentent au moins le tiers des associés de la Société.

Article 19 - 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, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée.

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 20 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

20.1- 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. 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.

20.2- Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées à la majorité simple (50% + 1 voix) des droits de vote afférents aux parts sociales effectivement souscrites..

Article 21 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

21.1- 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 du gérant pour Faute Grave ;
- la modification de la rémunération du gérant.

21.2- Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées

à la majorité des trois quarts (75%) des droits de vote afférents aux parts sociales effectivement souscrites, à l'exception de la décision relative à la révocation du gérant pour un motif autre qu'une Faute Grave qui devra être adoptée à l'unanimité.

Article 22 - RÈGLE DE 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. L'état des parts effectivement souscrites est arrêté par la gérance quinze (15) 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.

Article 23 - COMMUNICATIONS

La société gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Avec la convocation à l'assemblée, tout associé reçoit, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée ou par voie électronique avec accord de l'associé, une brochure regroupant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports du gérant, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et les comptes.

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 et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- bilan
- comptes de résultat
- Annexes
- Inventaires
- Rapport soumis aux assemblées
- Feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées
- Rémunérations globales de gestion, de direction, d'administration et de conseil de prendre copie.

TITRE V - CONVENTIONS REGLEMENTEES - COMMISSARIAT AUX COMPTES - EXERCICE - COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION DES RESULTATS

Article 24 - 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 associé 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 supérieure 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 25 - COMMISSAIRE AUX 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.

Article 26 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société jusqu'au 31 décembre 2017.

Article 27 - COMPTES SOCIAUX

27.1- Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

27.2- 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 (6) mois de la clôture de l'exercice.

Article 28 - AFFECTATION DES RÉSULTATS

28.1- 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.

28.2- Dans le cadre de l'approbation des comptes annuels, le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, est directement inscrit au compte report à nouveau par décision de la gérance.

28.3- Les pertes, s'il en existe, sont également inscrites au compte report à nouveau par décision de la gérance.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 29 - DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ

La liquidation ou le redressement judiciaire de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

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.

À l'expiration de la durée prévue à l'article 5 ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire 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 continuent 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 aux liquidateurs. Le produit de la

réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. 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 30 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

Article 31 - OPTION A L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

L'option à l'impôt sur les sociétés est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés statuant dans les conditions visées à l'article 21.2 ci-dessus.

L'assemblée générale extraordinaire autorisant la Société à opter à l'impôt sur les sociétés donne tout pouvoir au gérant de la Société pour procéder à la notification auprès de l'Administration Fiscale et, le cas échéant, pour réaliser tout acte complémentaire nécessaire à ladite notification d'option à l'impôt sur les sociétés.

TURGOT
ASSET MANAGEMENT

Turgot Asset Management
Société par Actions Simplifiée au capital social de 515 000 euros.
509 199 816 R.C.S Paris.
Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 09 décembre 2008 sous
le numéro GP 08 000055.

SIÈGE SOCIAL

44, avenue de Villiers - 75017 Paris
www.turgot-am.fr