

**SC GF PIERRE**

Société Civile à Capital Variable au capital minimum de 8.000 euros

Siège Social : 2 rue Pillet-Will – 75009 PARIS

RCS PARIS 784 333 973

**STATUTS**

**Certifiés conformes**

*Generali Real Estate S.p.A Societa Di Gestione Del Risparmio (GRE SGR S.p.A), Gérant,  
représentée par Monsieur Nicolas Gromakowski.*

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Nicolas Gromakowski', written over a horizontal line.

**Statuts à jour suite aux décisions unanimes des associés en date du 4 mars 2022.**

## STATUTS

---

### TITRE I

#### Forme - Objet - Dénomination sociale

#### Siège - Durée

#### Article 1<sup>er</sup>

##### Forme

Il existe entre les propriétaires des parts sociales existantes, et de celles qui pourront être ultérieurement créées, un « Autre FIA », constitué sous la forme d'une Société Civile à capital variable (la « **Société** »). La Société sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce relatifs au capital variable des sociétés, par les dispositions des articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier régissant les « Autres FIA », et toutes lois modificatives ou complémentaires, ainsi que par les présents statuts.

La Société ne peut émettre de titres négociables.

#### Article 2

##### Objet

La Société a pour objet, directement ou indirectement :

- l'acquisition de tous biens et droits immobiliers afférents à des immeubles situés sur le territoire de l'un des États membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques (**OCDE**) ;
- l'acquisition de parts ou actions de sociétés à objet strictement immobilier, parts de sociétés civiles à objet strictement foncier, ayant leur siège social sur le territoire de l'un des États membres de l'OCDE ;
- la jouissance, la gestion ou l'exploitation par bail, location ou tout autre moyen desdits biens et droits immobiliers ;
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de parts ou actions de fonds d'investissements alternatifs à vocation immobilière, et notamment de parts d'organismes de placement collectif immobiliers ou de sociétés civiles de placement immobiliers, ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement équivalents étrangers ;
- la jouissance et la gestion d'un portefeuille d'instruments financiers émis par des sociétés foncières cotés ;
- la constitution et la gestion d'un portefeuille d'instruments financiers cotés permettant la gestion de la trésorerie de la Société, ainsi que de la liquidité et du fonds de remboursement ;
- et plus généralement, toutes opérations civiles, financières et immobilières, en ce inclus la souscription, l'acquisition ou la cession d'instruments financiers ou de parts sociales (ou d'instruments

équivalents étrangers), la capacité d'octroyer des prêts d'actionnaires ou des avances en compte courant, la capacité de consentir toute sûreté réelle ou personnelle, notamment sur ses actifs, la capacité de s'endetter, ou de souscrire à des instruments financiers de couverture du risque de taux et/ou du risque de change, toutes opérations de change au comptant en monnaie scripturale au cours applicables au jour de conversion, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet décrit et ne modifiant pas le caractère civil de la Société.

### **Article 3** **Dénomination sociale**

La Société prend la dénomination de :

**GF-PIERRE**

La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit toujours être précédée ou suivie de manière lisible, des mots « Société Civile à capital variable », suivis de l'indication du capital social minimum. En outre, la société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du Greffe du Tribunal auprès duquel elle est immatriculée à titre principal au Registre du Commerce et des Sociétés et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

### **Article 4** **Siège Social**

Le siège social est fixé au 2 rue Pillet-Will 75009 Paris. Il pourra être transféré en tout autre lieu de Paris ou d'un département limitrophe par décision du Gérant sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée, et partout ailleurs par décision de l'Assemblée (statuant en ce cas à la majorité fixée pour la modification des statuts).

### **Article 5** **Durée**

La durée de la Société a été fixée à sa création, le 12 août 1929, à une durée de 99 ans. Par décision en date du 8 janvier 2020, l'Assemblée (statuant à la majorité fixée pour la modification des statuts) a fixé la durée de vie de la Société à 99 ans à compter de cette date.

## **TITRE II**

### **Apports - Capital Social - Parts sociales**

#### **Article 6** **Apports**

Il a été fait apport à la Société de sommes s'élevant ensemble à 2.500 (deux mille cinq cents) Francs.

Ces sommes ont été effectivement versées dans la caisse sociale ainsi que les Associés le reconnaissent et s'en sont donnés mutuellement décharge.

Lors de l'augmentation de capital réalisée par l'Assemblée générale extraordinaire du 25 Septembre 1987, il a été fait apport à la Société, par compensation de créances certaines, liquides et exigibles, de la somme de 40.997.500 Francs (quarante millions neuf cent quatre-vingt-dix-sept mille cinq cents francs) au titre de l'augmentation de capital, et de la somme de 240.860.312,50 Francs (deux cent quarante millions huit cent soixante mille trois cent douze francs et cinquante centimes) à titre de prime d'émission.

Lors de l'augmentation de capital réalisée par l'Assemblée générale extraordinaire du 27 Septembre 1989, il a été fait apport à la Société de la somme de 9.000.000 (neuf millions) de Francs au titre de l'augmentation du capital, et de la somme de 94.500.000 (quatre-vingt-quatorze millions cinq cent mille) Francs à titre de prime d'émission.

Lors de l'augmentation de capital réalisée par l'Assemblée générale extraordinaire du 15 Mai 1990, il a été fait apport à la Société de la somme de 20.000.000 (vingt millions) de Francs au titre de l'augmentation de capital, et de la somme de 229.000.000 (deux cent vingt-neuf millions) de Francs à titre de prime d'émission.

Lors de l'augmentation de capital réalisée par l'Assemblée générale extraordinaire e du 19 Février 1991, il a été fait apport à la Société de la somme de 10.000.000 (dix millions) de Francs au titre de l'augmentation du capital, et de la somme de 123.750.000 (cent vingt-trois millions sept cent cinquante mille) Francs à titre de prime d'émission.

Lors de l'augmentation de capital réalisée par l'Assemblée générale extraordinaire du 19 Janvier 1995, il a été apporté à la Société, par incorporation directe, une somme de 320.000.000 (trois cent vingt millions) de Francs prélevée sur le poste "prime d'apport".

Le 31 janvier 1996, l'Assemblée générale extraordinaire a procédé à une réduction de son capital social de l'ordre de 145.000.000,00 (cent quarante-cinq millions) de Francs, par annulation de 2.900.000 (deux millions neuf cents mille) parts sociales.

Le capital est donc passé de 400.000.000,00 (quatre cents millions) de Francs à 255.000.000,00 (deux cent cinquante-cinq millions) de Francs.

Le nombre de parts sociales a été quant à lui ramené de 8.000.000 (huit millions) à 5.100.000 (cinq millions cent mille) au nominal de 50 (cinquante) Francs.

Aux termes d'une Assemblée générale extraordinaire en date du 21 décembre 2001, le capital social a été augmenté en numéraire d'une somme de 1 925 500,6 euros par suite de la conversion de capital social en euros.

Lors de l'augmentation de capital réalisée par décision unanime des associés en date du 25 septembre 2019, il a été fait apport à la Société de la somme de 3.325.304 euros (trois millions trois cent vingt-cinq mille trois cent quatre euros), et de la somme de de 15.674.651,73 euros (quinze millions six cents soixante-quatorze mille six cent cinquante et un euros et soixante-treize centimes) à titre de prime d'émission.

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 8 janvier 2020, le capital social de la Société a été augmenté d'une somme de huit millions sept cent vingt-six mille cent quatre euros (8.726.104 €) en rémunération de l'apport par la société Generali Vie à la Société de quarante-huit mille trois cents (48.300) parts sociales qu'elle détenait dans le capital social de la société SC Commerce Paris.

Aux termes des décisions unanimes des associés en date du 28 février 2020, le capital social de la Société a été augmenté d'une somme de neuf millions quatre cent soixante-douze mille cinq cent douze euros (9.472.512 €) et de quarante-trois millions sept cent vingt-sept mille quatre cent quatre-vingt-trois euros et cinquante-deux centimes (43.727.483,52 €) à titre de prime d'émission en rémunération de l'apport d'une part par la société Generali Vie à la Société de six cent soixante-sept mille soixante-quatre (667.064) parts sociales de la société 40 ND des Victoires et d'autre part, par la société L'Equité à la Société de cinq cent dix-sept mille (517.000) parts sociales de la société 40 ND des Victoires.

Aux termes des décisions unanimes des associés en date du 30 avril 2020, le capital social de la Société a été augmenté d'une somme de cinq millions trois-cent-trois mille huit cent soixante-douze euros (5.303.872 €) et de vingt-quatre millions six cent quatre-vingt-seize mille cent cinquante-quatre euros (24.696.154 €) à titre de prime d'émission, par émission de six cent soixante-deux mille neuf cent quatre-vingt-quatre (662.984) parts sociales au profit de la société Generali VIE.

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 14 mai 2020, le capital social de la Société a été augmenté d'une somme de cinq millions cinq cent treize mille six cent quatre-vingts euros (5.513.680 €) et de vingt-cinq millions six cent soixante-treize mille soixante-douze euros et cinquante centimes (25.673.072,50 €) à titre de prime d'émission, en rémunération de l'apport par la société Generali VIE à la Société de trente-neuf (39) parts sociales qu'elle détenait dans le capital social de la société SCI Thiers Lyon.

Aux termes de souscriptions reçues des associés en date du 16 novembre 2020, le capital social a été augmenté de 25 520 040 euros.

Aux termes de souscriptions reçues des associés en date du 23 juin 2021, 9 août 2021, 12 octobre 2021, 22 octobre 2021, 26 novembre 2021 et 6 décembre 2021, le capital social a été augmenté de 27 367 256 euros.

## Article 7 Parts sociales

Des parts sociales catégorielles peuvent être créées lors d'une augmentation de capital ; elles peuvent également être créées par conversion de parts sociales ordinaires existantes ou de parts sociales catégorielles existantes distinctes.

La conversion est opérée suivant des modalités définies par l'Assemblée statuant à la majorité fixée pour la modification des statuts et à une parité basée sur une part sociale pour une nouvelle Part de Distribution ou une nouvelle Part de Capitalisation à la date de conversion.

Par décision en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020, l'Assemblée (statuant à la majorité fixée pour la modification des statuts) a décidé de créer deux catégories de parts sociales :

-des parts dites de distribution (les « **Parts de Distribution** ») ayant vocation à distribuer à leurs porteurs chaque année le bénéfice distribuable de la Société ; et

-des parts dites de capitalisation (les « **Parts de Capitalisation** ») ayant vocation à capitaliser la portion du bénéfice distribuable de la Société leur revenant.

Les Parts de Distribution et les Parts de Capitalisation ont la même valeur nominale.

L'Assemblée en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020, statuant à la majorité fixée pour la modification des statuts, a décidé que les parts existantes à cette date seraient transformées en Parts de Capitalisation et en Parts de Distribution.

### **Article 8** **Capital social**

Le capital social, constitué par les apports indiqués à l'article 6, est fixé à la somme de 149 513 936 euros.

Il est divisé en 16.749.106 Parts de Capitalisation et 1.940.136 Parts de Distribution de huit (8) euros de nominal chacune, entièrement libérées, réparties entre les associés comme suit :

GENERALI VIE, à concurrence de SEIZE MILLIONS SEPT CENT QUARANTE NEUF MILLE CENT SIX PARTS SOCIALES (16.749.106), à concurrence de 16.749.106 Parts de Capitalisation,

GENERALI WAGRAM, à concurrence de QUATRE CENT SOIXANTE CINQ MILLE NEUF CENT SOIXANTE SEIZE PARTS SOCIALES (465.976), à concurrence de 465.976 Parts de Distribution,

GENERALI IARD, à concurrence de SOIXANTE NEUF MILLE SEPT CENT SOIXANTE DEUX PARTS SOCIALES (69.762), à concurrence de 69.762 Parts de Distribution,

L'EQUITE, à concurrence de UN MILLION QUATRE CENT QUATRE MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT DIX HUIT PARTS SOCIALES (1.404.398), à concurrence de 1.404.398 Parts de Distribution,

TOTAL ÉGAL AU NOMBRE DE PARTS COMPOSANT LE CAPITAL,

DIX HUIT MILLE SIX CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE DEUX CENT QUARANTE DEUX (18.689.242) parts sociales, réparties à concurrence de 16.749.106 Parts de Capitalisation et 1.940.136 Parts de Distribution.

### **Article 9** **Variabilité du capital social**

Le capital social est variable : il est susceptible d'accroissement par apports faits par les associés ou de nouveaux associés, et de diminution par la reprise des apports.

#### **9.1 Accroissement du capital social**

Le Gérant peut, à tout moment, décider de l'émission de nouvelles parts et est habilité à recevoir les souscriptions à de nouvelles parts sociales sans formalité particulière dans la limite d'un capital plafond de deux cents millions (200.000.000) d'euros. Le montant du plafond du capital social pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée dans les conditions prévues par l'article 27.

Chaque année, l'Assemblée 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.

### **9.1.1 Investisseurs autorisés**

Les parts sociales de la Société ne peuvent être souscrites que par des investisseurs professionnels français ou étrangers appartenant à une catégorie équivalente, telle que cette notion est définie aux articles L. 533-16 et D. 533-11 à D. 533-12-1 du Code monétaire et financier. Les personnes physiques ou les personnes morales ne répondant pas à cette condition ne sont pas autorisées à souscrire ou acquérir des parts sociales de la Société.

### **9.1.2 Modalités de souscription des parts sociales**

Les souscriptions seront effectuées en numéraire ou en nature. Elles seront constatées sur un bulletin de souscription, adressé au Gérant accompagné du montant global de la souscription. Le bulletin de souscription devra indiquer la raison sociale et le siège social du souscripteur, le montant de la souscription, la catégorie de parts souscrites (Parts de Capitalisation et/ou Parts de Distribution) ainsi que toute autre information requise par le Gérant.

Le montant minimum de souscription initiale par un investisseur autorisé est de dix millions (10.000.000) d'euros.

Toute souscription (que cette souscription soit une souscription initiale ou une souscription nouvelle par un associé de la Société) sera soumise à l'accord préalable discrétionnaire du Gérant.

Toute souscription à des parts par une personne n'étant pas associée de la Société (un « **Tiers** ») est soumise à l'agrément des associés en Assemblée dans les conditions prévues par l'article 27 préalable à la souscription. En cas de refus d'agrément, le Gérant doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception la décision des associés au souscripteur Tiers dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception du bulletin de souscription. La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque. Le défaut de notification par le Gérant de la décision des associés dans le délai susvisé ne vaut pas acceptation de la souscription.

La souscription prend effet dès qu'elle a été agréée par les associés et que les sommes prévues ont été intégralement libérées (ou les actifs apportés).

Les parts nouvelles ne seront assimilées aux parts anciennes de même catégorie et ne jouiront des mêmes droits qu'à compter de la prise d'effet de leur souscription.

### **9.1.3 Prix de souscription**

Sauf décision extraordinaire contraire des associés, les nouvelles parts sociales ne peuvent être émises à un prix inférieur à la dernière Valeur Liquidative des parts pour la catégorie de parts concernée (calculée conformément à l'article 17) établie après la Date de Centralisation des Souscriptions, majorée le cas échéant, à titre de prime, d'une commission de souscription 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 détenant des parts d'une même catégorie.

#### **9.1.4 Réception et centralisation des souscriptions**

Les demandes de souscription sont reçues par le Gérant au plus tard avant douze heures (12) le jour ouvré précédant la date d'établissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Souscriptions** »). Les demandes de souscription sont ensuite exécutées selon le prix de souscription déterminé conformément à l'article 9.1.3.

Les demandes de souscription reçues avant une Suspension des Souscriptions et qui n'ont pas été honorées à cause de ladite suspension seront réputées caduques. Les investisseurs concernés seront informés par le Gérant par tout moyen de l'absence d'exécution de leurs ordres, ainsi que des motifs la justifiant. Tout investisseur souhaitant souscrire à des parts de la Société devra dès lors présenter une nouvelle demande de souscription postérieurement à la fin de la Suspension des Souscriptions.

#### **9.1.5 Limitation et Suspension des Souscriptions**

Le Gérant peut, à tout moment, suspendre la souscription des parts de la Société (la « **Suspension des Souscriptions** »), en cas de survenance de l'un des événements suivants :

- la survenance de circonstances exceptionnelles tel que prévu par l'article L. 214-24-41 du Code monétaire et financier ;
- la Suspension des Souscriptions est dans l'intérêt des associés ; ou
- la Société pourrait ne pas respecter, en raison de nouvelles souscriptions, ses obligations d'investissement minimum dans des actifs immobiliers.

Les associés seront informés de toute Suspension des Souscriptions par tout moyen dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de la décision du Gérant.

En cas de Suspension des Souscriptions, le calcul et la publication de la Valeur Liquidative pour chaque catégorie de parts continueront d'être assurés sans que lesdits calculs et publications ne constituent une remise en cause de la Suspension des Souscriptions décidée conformément au paragraphe ci-dessus.

#### **9.1.6 Restrictions**

Les parts de la Société n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi « *Securities Act of 1933* ». En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, pour le compte ou au bénéfice d'une « *U.S. Person* » (selon la définition donnée à ce terme par la « *Rule 902* » de la « *Regulation S* » adoptée par la « *Securities and Exchange Commission* », dans sa version modifiée le cas échéant, au titre du « *Securities Act of 1933* » des États-Unis d'Amérique, tel que modifié).

Le Gérant pourra refuser toute souscription par un investisseur potentiel étant une « *U.S. Person* ». De plus, tout associé doit informer immédiatement le Gérant dans l'hypothèse où il deviendrait une « *U.S. Person* ».

Chaque associé confirme au Gérant qu'aucune partie des actifs qu'il investit dans la Société ne sont des actifs entrant sous la qualification de « *plan assets* » soumis à ERISA, et/ou à la Section 4975 de l'« *United States Internal Revenue Code* », tel que modifiée. Le Gérant pourra refuser toute souscription d'un investisseur potentiel ne pouvant effectuer cette déclaration.

## **9.2 Diminution du capital social**



Le capital social peut être diminué par la reprise des apports effectués par les associés qui se retirent partiellement ou totalement de la Société ou en sont exclus dans les conditions fixées aux présents statuts.

Toutefois, aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social en dessous de huit mille (8.000) euros.

### **9.3 Retrait des associés**

#### **9.3.1 Ordre de retrait**

Tout associé peut se retirer partiellement ou totalement de la Société en adressant au Gérant un ordre de retrait indiquant ses noms, prénoms et domicile ou sa dénomination sociale et son siège social, en précisant obligatoirement le nombre de parts sociales sur lequel porte la demande de retrait, ainsi que toute autre information pouvant être requise par le Gérant. Cette notification devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Chaque demande de retrait doit porter sur un nombre entier de parts de la Société.

#### **9.3.2 Réception et centralisation des demandes de retrait**

Les demandes de retrait sont reçues par le Gérant avant douze heures (12h) le jour ouvré précédant la date d'établissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Demandes de Retrait** »). Les demandes de retrait sont ensuite exécutées selon le prix de retrait déterminé conformément à l'article 9.3.3.

Les demandes de retrait reçues avant une Suspension des Retrait et qui n'ont pas été honorées à cause de ladite suspension seront réputées caduques. Les investisseurs concernés seront informés par le Gérant par tout moyen de l'absence d'exécution de leurs ordres, ainsi que des motifs la justifiant. Tout associé souhaitant effectuer un retrait devra dès lors présenter une nouvelle demande de retrait postérieurement à la fin de la Suspension des Retraits.

#### **9.3.3 Prix de retrait**

Chaque demande de retrait sera exécutée sur la base de la première Valeur Liquidative pour la catégorie de parts concernée établie après la Date de Centralisation des Demandes de Retrait, diminuée le cas échéant, de toutes charges ou frais, notamment des taxes et impôt de quelque nature que ce soit qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait de ce retrait.

#### **9.3.4 Délai de règlement**

Le délai de règlement du retrait est de trente (30) jours à compter de la date d'établissement de la Valeur Liquidative des parts sociales. Toutefois, ce délai pourra être porté au maximum à six (6) mois calendaires si les contraintes de liquidité de la Société l'exigent.

#### **9.3.5 Suspension des demandes de retrait**

Le Gérant peut, à tout moment, suspendre les demandes de retraits par les associés (la « **Suspension des Retraits** »), en cas de survenance de l'un des événements suivants :

- la survenance de circonstances exceptionnelles tel que prévu par l'article L. 214-24-41 du Code monétaire et financier ;

- la Suspension des Retraits est dans l'intérêt des associés ;
- l'exécution des demandes de retrait pourrait réduire le capital de la Société en-deçà de son capital minimum ;
- la Société pourrait ne pas respecter, en raison de ces demandes de retrait, ses obligations d'investissement minimum dans des actifs immobiliers ; ou
- les demandes de retrait excèdent les capacités du fonds de remboursement.

Les associés seront informés de toute Suspension des Retraits par tout moyen dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de la décision du Gérant.

De plus, le Gérant pourra procéder à une Suspension des Retraits lorsqu'un associé détenant plus de vingt pour cent (20%) des parts émises par la Société demande le rachat pour un nombre de parts supérieur à deux pour cent (2%) de la totalité des parts émises par la Société. Dans une telle hypothèse, (i) le Gérant devra en informer dès que possible l'associé concerné et (ii) le rachat des parts excédant ce seuil de deux pour cent (2%) pourra alors être suspendu provisoirement par le Gérant. La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine Date de Centralisation des Demandes de Retrait et sera représentée dans les mêmes conditions que précédemment (exécution totale ou nouvelle limitation à deux pour cent (2%) de la totalité des parts émises par la Société sur décision du Gérant avec report du nouveau solde).

L'exécution des demandes de retrait est en tout état de cause subordonnée à l'existence de liquidités suffisantes au sein de la Société de telle sorte que le paiement du prix de retrait ne sera pas de nature à mettre en péril la poursuite des activités de la Société. La procédure de retrait sera éventuellement suspendue jusqu'à ce que les capacités financières de la Société permettent le paiement du prix de retrait.

En cas de Suspension des Retraits, le calcul et la publication de la Valeur Liquidative pour chaque catégorie de parts continueront d'être assurés sans que lesdits calculs et publications ne constituent une remise en cause de la Suspension des Retraits décidée conformément au paragraphe ci-dessus.

#### **9.4 Exclusion des associés**

L'exclusion de plein droit d'un associé résulte de tout événement affectant sa capacité, ou de sa mise en redressement judiciaire. Elle est prononcée par le Gérant qui constate l'événement d'où résulte l'exclusion.

Tout associé peut être exclu par une décision motivée des associés, à la majorité fixée pour la modification des statuts, pour motifs graves, ou en cas d'infraction aux présents statuts. L'associé menacé d'exclusion est avisé au moins un (1) mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception, des griefs retenus contre lui, et invité à présenter sa défense devant l'Assemblée dans les conditions prévues par l'article 27, en personne ou par mandataire. L'Assemblée peut procéder à son expulsion tant en sa présence qu'en son absence.

Tout associé susceptible d'être exclu dans les conditions ci-dessus peut, dans l'attente de la décision de l'Assemblée, être suspendu provisoirement de ses droits par le Gérant. Cette suspension lui est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, comportant l'énonciation des griefs. Elle prend effet à compter de la réception de la lettre recommandée.

La suspension n'emporte pas privation du droit de vote.

Si l'Assemblée n'a pas été convoquée dans le délai de quinze (15) jours suivant la notification de la suspension, l'associé suspendu est rétabli rétroactivement dans l'ensemble de ses droits.

Nul associé ne peut être suspendu provisoirement plus d'une fois au cours d'un même exercice.

Il ne pourra être procédé à l'exclusion d'un associé si cette exclusion aurait pour effet de réduire le capital de la Société en-deçà de son capital minimum.

#### **9.5 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 versées les sommes nécessaires au remboursement des associés souhaitant se retirer.

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 utilisées de la collecte résultant de l'accroissement du capital social ;
- des produits de cessions d'éléments d'actifs composant le patrimoine social ;
- des bénéfices sociaux ;
- d'un emprunt.

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

#### **Article 10** **Modifications du capital social**

Le capital social peut, en outre, être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi et l'article 9 des présents statuts. Dans tous les cas, si l'opération fait apparaître des rompus, les associés feront leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires.

#### **Article 11** **Représentation des parts sociales**

Les parts sociales attribuées aux associés ne seront pas créées matériellement et ne peuvent être représentés par des titres négociables. Les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital social et des cessions régulièrement consenties, dont une expédition, une copie ou un extrait sera délivré à chaque Associé sur sa demande et à ses frais. Des certificats de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas des titres négociables. Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute demande ou signification de cession.

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis de parts sociales sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou

par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente

## Article 12 Droits des parts sociales

Les parts sociales confèrent à leurs propriétaires de façon proportionnelle à la quotité du capital qu'elles représentent, les droits dans les résultats de la Société et dans l'actif social visés aux articles 17, 30 et 37 des statuts de la Société.

## Article 13 Responsabilité des Associés

Dans leurs rapports respectifs et vis-à-vis des tiers, chacun des associés est tenu indéfiniment des dettes et engagements sociaux dans la proportion du nombre de parts sociales lui appartenant.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

Toutefois, dans tous les actes qui contiendront des engagements au nom de la Société, le Gérant devra, sous sa responsabilité, obtenir des créanciers, une renonciation formelle au droit d'exercer une action personnelle contre les associés de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent, par la suite de cette renonciation, intenter d'actions et de poursuites que contre la Société et prendre des mesures conservatoires ou exécutoires que sur l'actif social.

## Article 14 Adhésion aux statuts

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions collectives des associés.

## Article 15 Cession et transmission des parts sociales

### **15.1 Transferts**

Un transfert désigne, à l'exception du retrait d'un associé visé à l'article 9, toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété, ou de l'usufruit de tout ou partie des parts détenues par un associé, et notamment, sans que cette liste soit exhaustive, les ventes, les transmissions à titre gratuit, échanges, apports en société, fiducies, fusions, scissions, dissolution sans liquidation, nantissement des parts, ou liquidation d'une personne morale associée (un « **Transfert** »).

#### **15.1.1 Constatation et forme d'un Transfert**

Tout Transfert de parts, quelle qu'en soit la forme, doit être constaté par écrit dans un acte authentique ou sous seing privé. Il est rendu opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil.

Tout Transfert de parts n'est opposable aux Tiers qu'après accomplissement des formalités visées ci-dessus et, en outre, après publicité au registre du commerce et des sociétés et inscription sur le registre des transferts tenus par la Société.

### 15.1.2 Modalités de Transfert et notification de Transfert

Préalablement à tout Transfert de parts, l'associé cédant devra notifier par acte extra judiciaire, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, ou par lettre remise en main propre contre décharge, le projet de Transfert au Gérant (la « **Notification de Transfert** »), en indiquant :

- la nature juridique du Transfert envisagé (vente, apport, etc.) ;
- le nombre de parts dont le Transfert est envisagé ;
- le prix offert pour chaque part Transférée, ainsi que les principales conditions financières du Transfert projeté dont la méthode de détermination du prix offert ;
- les modalités de règlement de ce prix en ce compris la date de règlement ;
- en cas d'opérations complexes de type apport, fusion ou scission, dont le prix ne serait pas exclusivement une somme d'argent, l'évaluation réalisée par le commissaire aux comptes sur la valeur vénale de chaque part Transférée, ainsi que les modalités de règlement de ce prix en ce compris la date de règlement ;
- les autres modalités significatives notamment, le cas échéant, les garanties consenties dans le cadre du projet de Transfert envisagé et la date de réalisation ;
- l'identité du Tiers cessionnaire (ou sa dénomination, forme juridique et siège social) ;
- l'identité de la ou des personnes détenant le contrôle du Tiers cessionnaire, et les liens financiers ou autres éventuels, directs ou indirects, entre l'associé cédant et le Tiers cessionnaire ;
- une copie de l'offre ferme et faite de bonne foi du cessionnaire dûment signée ;
- la formule suivante : « Le soussigné déclare et certifie que l'offre d'achat qui lui a été faite par écrit par le cessionnaire émane d'une personne, à sa connaissance, solvable et que le prix, les conditions de paiement et les autres modalités et conditions indiqués dans la présente notification représentent la réalité et l'intégralité de l'opération projetée avec le cessionnaire et de sa contrepartie et résultent d'une négociation de bonne foi conduite avec le cessionnaire » ; et
- de manière générale, toutes les informations nécessaires pour permettre au Gérant de prendre sa décision en toute connaissance.

### 15.1.3 Transferts libres

Tout Transfert de parts par un associé à l'une de ses Affiliées ou à un ou plusieurs associés est libre (un « **Transfert Libre** »). Les Transferts Libres ne sont pas soumis à la procédure d'agrément prévue par le présent article 15.

Pour les besoins du présent article, le terme « Affiliée » désigne, relativement à une entité, toute entité qui contrôle directement ou indirectement ladite entité ou qui est contrôlée directement ou indirectement par

ladite entité ou qui est sous le contrôle direct ou indirect d'une entité contrôlant directement ou indirectement ladite entité, étant précisé que le terme « contrôle » (ou le verbe « contrôler ») s'entend au sens de l'article L. 233-3 du Code du commerce.

## **15.2 Agrément**

Tout Transfert de parts, à l'exception des Transferts Libres, est soumis à l'agrément préalable des associés.

### **15.2.1 Notification de Transfert**

L'associé qui envisage le Transfert (le « **Cédant** ») au profit d'un Tiers (le « **Cessionnaire** ») devra adresser au Gérant une Notification de Transfert dans les conditions prévues à l'article 15.1.2.

### **15.2.2 Procédure d'agrément**

Dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la Notification de Transfert, le Gérant devra se prononcer sur la demande d'agrément. La décision du Gérant n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre le Gérant ou contre la Société.

Une notification d'agrément doit ensuite être envoyée par le Gérant au Cédant par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge, dans un délai de deux (2) mois suivant la réception de la Notification de Transfert (la « **Notification d'Agrément** »).

À défaut d'envoi de la Notification d'Agrément dans les délais prévus ci-dessus, l'agrément du Cessionnaire sera réputé refusé.

### **15.2.3 Agrément du Transfert**

Lorsque l'agrément est octroyé par le Gérant, le Transfert projeté doit être régularisé dans un délai de soixante (60) jours calendaires à compter de la Notification d'Agrément ; à défaut, le Cédant est réputé avoir renoncé au Transfert et devra, le cas échéant, à nouveau soumettre le projet de Transfert à l'agrément du Gérant dans les conditions du présent article.

### **15.2.4 Refus d'agrément du Transfert**

Si l'agrément est refusé ou réputé refusé, le Cédant peut, dans les dix (10) jours ouvrés (i) suivant la notification du refus d'agrément, ou (ii) à défaut de Notification d'Agrément, suivant la date à laquelle le Gérant devait donner son agrément, notifier à la Société qu'il renonce à son projet de Transfert.

Si le Cédant ne renonce pas à son projet de Transfert, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un Tiers agréé. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

Le Gérant a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de Tiers ou de la Société.

Le Gérant notifie au Cédant, par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception, le nom de l'acquéreur ou des acquéreurs proposés, associés ou Tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du Cédant de conserver ses parts.

Les frais et honoraires d'expertise incombent pour moitié au Cédant et pour l'autre moitié aux cessionnaires, suivant la proportion du nombre de parts acquises par chacun d'eux, sauf dans les cas de non-réalisation du Transfert, par suite de renonciation ou défaillance de l'une des parties où ces frais et honoraires restent à la charge exclusive de la partie renonçante ou défaillante.

Si aucune offre de rachat n'est faite au Cédant dans un délai de soixante (60) jours calendaires à compter de la réception de la notification de refus d'agrément (ou de la date à laquelle l'agrément est réputé refusé), l'agrément est réputé acquis.

#### **15.2.5 Nantissement de parts**

Tout projet de nantissement de parts est soumis à la procédure d'agrément prévue par le présent article 15.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du bénéficiaire de la sûreté en cas de réalisation forcée des parts à moins que la Société ne préfère, avant la cession forcée, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

Tout autre cas de réalisation forcée doit pareillement être notifié à la Société dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Les associés peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

#### **15.3 Nullité des Transferts**

Tout Transfert de parts effectué en violation des dispositions du présent article 15 est nul et de nul effet.

### **Article 16** **Règles d'évaluation des actifs de la Société**

La Société appliquera les règles d'évaluation suivantes :

#### **16.1 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) à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative des parts émises par la Société et repose notamment sur l'expertise réalisée sur une base trimestrielle par un expert externe en évaluation dans les conditions prévues par les textes en vigueur. De plus, la Société prendra en compte tout élément susceptible d'augmenter ou de diminuer de façon substantielle la valeur

d'un immeuble entre chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative des parts émises par la Société.

## **16.2 Sociétés immobilières**

Les parts ou actions de sociétés immobilières ou foncières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur boursière 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 ou foncière seront évalués conformément aux règles décrites à l'article 16.1.

## **16.3 Instruments financiers**

Les instruments financiers sont évalués selon les règles suivantes en fonction du régime qui leur est applicable :

- les instruments financiers négociés sur un marché réglementé sont évalués au derniers cours connu selon les modalités arrêtées par le Gérant ;
- les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évalués à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité du Gérant ;
- 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 trois (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 le Gérant ;
- les parts ou actions d'organismes de placement collectif sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue ;
- les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité du Gérant 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 le Gérant.

## **16.4 Actifs circulants**

Les actifs circulants de la Société seront valorisés à leur valeur nette comptable auquel sont rajoutés les produits à recevoir. Les produits à recevoir prévisionnels des immeubles et participations immobilières sont pris en compte de façon linéaire.

## **16.5 Endettement**

Les dettes d'exploitation et les dettes diverses sont valorisées à leur valeur nette comptable. La Société valorise les emprunts à leur valeur contractuelle de remboursement, soit le capital restant dû augmenté des intérêts courus.



### Article 17 Calcul de la Valeur Liquidative

La valeur liquidative (la « **Valeur Liquidative** ») de chaque catégorie de parts de la Société est calculée par le Gérant, qui pourra déléguer cette fonction dans les conditions prévues par la réglementation applicable.

La Valeur Liquidative des parts sera calculée ainsi :

- pour les Parts de Distribution, la Valeur Liquidative sera calculée en divisant la quote-part de l'actif net réévalué (n'incluant pas, pour éviter toute ambiguïté, la Réserve de Capitalisation) de la Société revenant aux Parts de Distribution, déterminé conformément à l'article 16, par le nombre de Parts de Distribution émises par la Société ; et
- pour les Parts de Capitalisation, la Valeur Liquidative sera calculée en divisant la quote-part de l'actif net réévalué (n'incluant pas, pour éviter toute ambiguïté, la Réserve de Capitalisation) de la Société revenant aux Parts de Capitalisation, déterminé conformément à l'article 16, augmentée de la Réserve de Capitalisation, par le nombre de Parts de Capitalisation émises par la Société.

La Valeur Liquidative de chaque catégorie de parts sera établie deux fois par mois : (i) le 15 de chaque mois et (ii) le dernier jour calendaire de chaque mois.

L'actif net réévalué ainsi déterminé par le Gérant pourra toutefois être ajusté par ce dernier afin de refléter l'intégralité des informations disponibles à la date de calcul de la Valeur Liquidative. L'actif net réévalué, le cas échéant ajusté, ayant servi de base au calcul de la Valeur Liquidative des parts sera communiqué par tout moyen aux associés cinq (5) jours ouvrés après la date d'établissement de la Valeur Liquidative.

La Valeur Liquidative est calculée selon les principes suivants :

- elle doit refléter la valeur de marché des actifs détenus par la Société ;
- elle doit permettre d'assurer une égalité de traitement entre les associés porteurs de parts de même catégorie.

Le Gérant pourra, à tout moment, établir une ou plusieurs Valeur(s) Liquidative(s) exceptionnelle(s) dans l'intérêt du bon fonctionnement de la Société.

## **TITRE III**

### Administration de la Société

#### Article 18 Nomination et pouvoirs du Gérant

La Société est administrée par un gérant (le « **Gérant** »), associé ou non, nommé par une Assemblée générale ordinaire.

La durée des fonctions du Gérant est fixée par la décision qui le nomme.

Le Gérant peut recevoir une rémunération fixe ou proportionnelle dont la nature et l'importance sont arrêtées par les associés.

Le Gérant représente la Société tant au regard des associés qu'au regard de tous tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et faire ou autoriser tous les actes ou opérations relatifs à son objet. Tout ce qui n'est pas expressément réservé aux décisions collectives des associés par les lois et les présents statuts, est de sa compétence. En particulier, le Gérant peut, sans devoir être autorisé par une décision préalable de la collectivité des associés céder et disposer de tout actif appartenant à la Société.

### **Article 19** **Démission, Décès, Révocation du Gérant**

La Société ne sera pas dissoute en cas de décès du Gérant, révocation ou démission, comme dans le cas où il serait dans l'impossibilité de remplir ses fonctions. Les associés devront désigner un nouveau Gérant dans le meilleur délai.

### **Article 20** **Délégation de pouvoirs**

Le Gérant peut conférer à toute personne de son choix, salarié ou non, des pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés.

### **Article 21** **Responsabilité du Gérant**

Tous actes et engagements concernant la Société sont signés par le Gérant, à moins d'une délégation spéciale à tout autre mandataire.

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

Mais s'il a la qualité d'associé, il est tenu à ce titre des dettes sociales conformément à l'article 13 ci-dessus.

Il est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

### **Article 22** **Comité de Suivi**

#### **22.1 Composition – Fonctionnement**

Pour assurer un suivi et une gouvernance adéquate dans le cadre de la mise en œuvre des décisions et orientations de la politique d'investissement pour le compte de la Société, il est institué un comité de

suivi (le « **Comité de Suivi** »), lequel est un organe collégial composé des membres représentant la Société de Gestion, les associés et, le cas échéant, de prestataires désignés par la Société de Gestion.

Le Comité de Suivi se réunit mensuellement et, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, à l'initiative de la Société de Gestion ou de l'un des membres du Comité de Suivi. Les réunions du Comité de Suivi peuvent se tenir au siège social de la Société, en tout lieu indiqué dans la convocation ou, le cas échéant, par conférence téléphonique ou visioconférence. Le Comité de Suivi peut par ailleurs prendre des décisions par consultation écrite, et ce, d'un commun accord entre les membres.

La convocation aux réunions du Comité de Suivi est effectuée par tous moyens, même verbalement.

L'ordre du jour peut n'être arrêté qu'au moment de la réunion et sera établi ensemble par les membres.

Les décisions du Comité de Suivi font l'objet de comptes rendus rédigés par l'un des membres, qui le transmettra par voie électronique aux autres membres dans un délai de sept (7) jours à compter de la date du Comité de Suivi et dont la forme est libre.

## **22.2 Rôle**

Le Comité de Suivi a pour mission d'évoquer tous points d'actualité immobilière nécessitant des échanges et il est tenu informé du suivi de l'ensemble des missions confiées, directement ou indirectement, à la Société de Gestion par la Société (ou des missions qui sont déléguées à des tiers par la Société de Gestion).

À ce titre, le Comité de Suivi est compétent pour formuler un avis préalablement à la mise en œuvre par la Société de Gestion des opérations suivantes :

- tout investissement, désinvestissement et co-investissement supérieur à vingt-cinq (25) millions d'euros, hors frais et droits ;
- tout investissement ou désinvestissement au sein d'une société foncière cotée ;
- les travaux au-delà de huit cents (800) euros hors taxes par mètre carré ;
- les dépenses présentant un caractère exceptionnel et supérieures à un montant unitaire de cent cinquante mille (150.000) euros hors taxes ;
- toute modification de la note d'information (et notamment toute modification relative à la stratégie d'investissement, aux ratios d'endettement, de liquidité, aux limites de risques et au calcul de la valeur liquidative) en vue, le cas échéant, de la soumettre à la décision des associés de la Société ;
- et plus généralement le suivi de la bonne exécution des missions conférées à la Société de Gestion,

étant précisé que les avis pris par le Comité de Suivi seront uniquement consultatifs et qu'ils ne lieront pas la Société de Gestion. La Société de Gestion peut ainsi prendre une décision contraire à celle exprimée dans l'avis du Comité de Suivi, notamment si elle estime que cet avis n'est pas dans l'intérêt de la Société et/ou des associés.

## **TITRE IV**

### **Décisions collectives**

#### **Article 23**

#### **Forme des décisions des Associés**

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus au Gérant sont prises par les associés en Assemblées générales ou par voie de consultations écrites ; elles peuvent également résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

#### **Article 24**

#### **Assemblées et consultations écrites**

L'assemblée des associés (l' « **Assemblée** ») est convoquée au moins une fois par an au lieu du siège social ou tout autre lieu de la même ville à l'initiative du Gérant.

Tout associé peut demander au Gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Les associés sont convoqués quinze (15) jours au moins avant la réunion de l'Assemblée par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre reçu signé du destinataire ou d'une personne dûment habilitée, indiquant l'ordre du jour de la réunion.

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts sociales qu'ils possèdent, ont accès à l'Assemblée. Tout associé peut se faire représenter par un autre associé.

Chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts sociales sans limitation.

L'Assemblée est présidée par le Gérant.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut en toutes circonstances révoquer le Gérant et procéder à son remplacement.

Toute délibération de l'Assemblée des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom et qualité du président, les noms et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par le Gérant et s'il y a lieu, par le président de l'Assemblée, sur un registre spécial tenu au siège de la Société et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre reçu signé du destinataire ou d'une personne dûment habilitée.

Chaque associé dispose d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre son vote par écrit. Ce vote, formulé par un "oui" ou par un "non" inscrit en-dessous du texte de chacune des résolutions proposées, doit être adressé à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre reçu signé du destinataire ou d'une personne dûment habilitée. En toute hypothèse, l'associé dont le vote ne sera pas parvenu à la Société dans le délai de vingt (20) jours à compter de la réception par lui de la lettre de consultation écrite, sera considéré comme ayant voulu s'abstenir.

Le procès-verbal de la consultation est établi selon les formes prévues ci-dessus par les procès-verbaux d'Assemblée mais en mentionnant que la consultation a eu lieu par écrit et en annexant au procès-verbal les éléments justificatifs de la consultation régulière des associés ainsi que la réponse reçue de chacun d'eux.

Si tous les associés ont participé aux Assemblées dûment convoquées ou aux consultations écrites, soumises à leur vote, les délais de convocation prévus ci-dessus ne seront pas opposables.

#### **Article 25** **Décision unanime dans un acte**

Les associés peuvent prendre à l'unanimité toute décision collective par un acte notarié ou sous seing privé.

Cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre des procès-verbaux prévu à l'article 23 ci-dessus. La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même s'il est sous seings privés ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la Société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

#### **Article 26** **Décisions ordinaires**

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion ; elles concernent, d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts ainsi que la nomination du Gérant et/ou de la Société de Gestion ou sa révocation.

Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre de votants.

#### **Article 27** **Décisions extraordinaires**

Les décisions extraordinaires ont principalement pour objet :

- la nomination ou la révocation du Gérant et/ou de la Société de Gestion ;
- la signature (en ce compris les actes modificatifs) de toute convention de gestion devant intervenir entre la Société et la Société de Gestion ;
- la fixation d'un prix de souscription ou de retrait différent de celui prévu par l'article 9.1.3 ou par l'article 9.3.3 ;
- la modification de la note d'information de la Société dès lors que les modifications portent sur la stratégie d'investissement, les ratios d'endettement et de liquidité, les limites de risques et les modalités de calcul de Valeur Liquidative ;
- l'agrément de toute souscription à des parts par un Tiers tel que prévu par l'article 9.1.2 ;
- toute modification portant sur le régime comptable ou fiscal ;
- le retrait ou l'exclusion d'un associé ;
- toute autorisation de délégation de la gestion de la Société par la Société de Gestion ;
- toute opération de transformation, fusion ou toute opération similaire
- la dissolution anticipée de la Société ;
- la modification des statuts en quelque disposition que ce soit.

Ces décisions ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par des associés représentant les deux tiers au moins des parts sociales.

Toutefois, toute mesure emportant changement de la nationalité de la Société ou encore augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers, doit être prise à l'unanimité.

### **Article 28** **Information des associés**

L'information et le contrôle des associés tant à l'occasion de l'Assemblée annuelle qu'à toute époque de l'année sont exercés conformément aux dispositions des articles 1855 et 1856 du Code Civil.

## TITRE V

### Exercice social - Répartition des bénéfices et des pertes – Commissaire aux Comptes – Dépositaire – Expert externe en évaluation

#### Article 29 Exercice social, Inventaire

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

Il sera tenu au siège une comptabilité, selon les usages, de toutes les opérations de la Société et il sera dressé, pour chaque exercice, un bilan et un compte de résultat qui seront soumis aux associés dans les six (6) mois suivant la fin de l'exercice.

#### Article 30 Répartition des bénéfices et des pertes

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges, y compris tous amortissements et provisions constituent le résultat net de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la réglementation applicable et augmenté du report à nouveau bénéficiaire. Les pertes de l'exercice sont affectées au report à nouveau.

La quote-part du bénéfice distribuable revenant aux Parts de Distribution est distribuée aux associés porteurs de Parts de Distribution proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

La quote-part du bénéfice distribuable revenant aux Parts de Capitalisation ne fait pas l'objet d'une distribution aux associés porteurs de Parts de Capitalisation. Ces sommes sont affectées comptablement à une réserve (la « **Réserve de Capitalisation** »). Le Gérant peut décider à tout moment de procéder à la distribution de tout ou partie de la Réserve de Capitalisation aux Parts de Capitalisation, sous réserve de l'accord préalable unanime des associés porteurs de Parts de Capitalisation.

En cours d'exercice, le Gérant peut décider de la distribution d'un ou plusieurs acomptes sur dividendes aux Parts de Distribution (et le cas échéant aux Parts de Capitalisation) pour autant que cet ou ces acomptes soient inférieurs au montant du résultat acquis à la date du paiement de chaque acompte qui viendra s'imputer sur le montant de la distribution définitive pour cet exercice. Lors de tels versements d'acomptes, le Gérant devra affecter à la Réserve de Capitalisation le montant de l'acompte qui aurait dû être distribué aux Parts de Capitalisation (sauf en cas de distribution aux Parts de Capitalisation conformément au paragraphe précédent).

L'Assemblée devra prendre acte et valider la distribution définitive ainsi que les acomptes déjà versés lors de l'approbation des comptes sociaux annuels.

L'Assemblée peut, sur proposition du Gérant, reporter à nouveau tout ou partie des bénéfices ou affecter tout ou partie de ces bénéfices à toutes réserves générales ou spéciales dont elle décide la création, détermine l'emploi et la destination.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis ou sur les réserves, sont soit laissées sur un compte de report à nouveau, soit supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

**Article 31**  
**Avances en compte courant**

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en compte courant ; les conditions de fonctionnement de ces comptes sont arrêtées dans chaque cas par accord entre le Gérant et les intéressés.

**Article 32**  
**Commissaire aux comptes**

Le contrôle des comptes de la Société est assuré par un ou plusieurs commissaires aux comptes qui exercent leur mission conformément à la réglementation applicable.

**Article 33**  
**Dépositaire**

Le Gérant de la Société désigne un dépositaire unique dûment habilité par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution. Ce dernier assure, conformément à la réglementation applicable, la garde des actifs de la Société. Il contrôle la régularité des décisions de la société de gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.

**Article 34**  
**Société de gestion**

La Société étant un « Autre FIA », l'Assemblée en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020 a désigné le Gérant en qualité de société de gestion de portefeuille dûment autorisé conformément à la réglementation applicable (la « **Société de Gestion** »). La Société de Gestion pourra, conformément à la réglementation applicable, consentir toute délégation de ses fonctions et/ou désigner toute personne afin de l'assister dans la gestion de la Société ou de ses actifs.

**Article 35**  
**Expert immobilier**

La Société de Gestion nomme au moins un expert immobilier en charge de l'assister dans l'évaluation des actifs immobiliers détenus par la Société, étant précisé que la Société de Gestion pourra désigner plusieurs experts immobiliers afin d'assurer cette mission.



## **TITRE VI**

### **Dissolution - Liquidation - Transformation - Contestations**

#### **Article 36** **Causes de dissolution**

La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés dans les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 27.

La Société n'est pas dissoute de plein droit par un évènement susceptible d'affecter l'un de ses associés, dont notamment (i) le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique ou (ii) la dissolution, le règlement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

En cas de constatation à la clôture de l'exercice de la perte des trois quarts du capital social effectif, le Gérant est tenu de provoquer la réunion d'une Assemblée statuant dans les conditions prévues par l'article 27, à l'effet de statuer sur la question de la dissolution éventuelle de la Société. À défaut, par le Gérant, de réunir l'Assemblée, comme dans le cas où celle-ci n'aurait pu délibérer régulièrement, tout intéressé peut demander la dissolution de la Société devant les tribunaux.

Dans le cas où la Société est dépourvue de Gérant depuis plus d'un (1) an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un (1) an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en Assemblée dans les conditions prévues par l'article 27, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un (1) an.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

La sauvegarde et le redressement judiciaire n'entraînent pas la disparition de la Société.

#### **Article 37** **Liquidation**

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention « société en liquidation », puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux Tiers.

L'Assemblée nomme un liquidateur, qui peut être le Gérant, et elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

À défaut de fixation des pouvoirs du ou des liquidateurs, le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en Assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois (3) ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes, paiement de la Réserve de Capitalisation aux associés porteurs de Parts de Capitalisation et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés proportionnellement à la quotité du capital qu'ils détiennent.

### **Article 38** **Transformation**

Les associés pourront, à la majorité fixée pour la modification des statuts, décider la transformation de la présente Société en Société commerciale de l'une quelconque des formes admises par les lois françaises, sans que cette transformation puisse être considérée comme donnant naissance à une nouvelle personne morale.

### **Article 39** **Contestations**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction du Tribunal Judiciaire du siège social.

À cet effet, en cas de contestation, tout associé doit faire élection de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations ou significations sont régulièrement données à ce domicile.

À défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations sont valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur près le Tribunal Judiciaire du siège social.