

**AFER IMMO 2**  
Société civile immobilière à capital variable  
Siège Social : 24/26, rue de la Pépinière  
75008 PARIS  
RCS PARIS 820 921 179

STATUTS

Statuts modifiés par l'Assemblée générale du 27 mars 2020  
Certifiés conformes  
AVIVA INVESTORS France  
Représenté par John DEWEY, Directeur Général



## **TITRE I**

### **CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE**

#### **ARTICLE 1 – FORME**

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement une société civile à capital variable régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par l'article L.231-1 du Code de commerce, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts (ci-après la « **Société** »).

#### **ARTICLE 2 – OBJET**

La Société a pour objet :

- La constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement immobilière et financière pouvant être confié par mandat à un prestataire de services d'investissement et susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière, en ce compris notamment des parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier et d'actions de sociétés cotées sur un marché réglementé, et à titre accessoire ;
- La constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaire à la réalisation de l'objet social et pour assurer notamment la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement ;
- Toutes opérations financières, mobilières et immobilières et toutes formes d'endettement se rattachant directement ou indirectement à cet objet et de nature à en favoriser la réalisation ; et
- D'une manière générale toutes opérations et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions d'éligibilité en unités de comptes, telles que prévues par le Code des assurances, et pouvant être utiles à la réalisation effective de l'objet social pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

#### **ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE**

La dénomination de la Société est : **AFER IMMO 2**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société, cette dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "Société Civile à capital variable" et du numéro d'identification au Registre du Commerce et des Sociétés.

#### **ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL**

Le siège de la Société est fixé au :

24/26, rue de la Pépinière  
75008 PARIS

Il peut être transféré en tout autre endroit du département ou dans un département limitrophe par simple décision de la gérance – qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence – sous réserve d’une ratification par la prochaine décision collective ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

#### **ARTICLE 5 – DUREE DE LA SOCIETE**

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

### **TITRE II**

#### **APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES**

#### **ARTICLE 6 – APPORTS**

Les apports en numéraire des associés sont en proportion de leur participation au capital social, à savoir :

▪ Aviva Vie, la somme de .....	39.999.980 €
▪ Locamat, la somme de .....	20 €
	-----
Soit au total, la somme de .....	40.000.000 €

Les apports seront libérés intégralement ou par partie par les associés qui s'engagent à procéder au versement correspondant dans les quinze jours de l'appel de fonds qui leur sera adressé par la Gérance.

#### **ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL INITIAL**

Le capital social initial est fixé à la somme de quarante millions euros (40.000.000 €), divisé en deux millions (2.000.000) parts d'une valeur nominale de vingt euros (20 €) chacune, et attribuées comme suit :

- Aviva Vie  
A concurrence de 1.999.999 parts
- Locamat  
A concurrence de 1 part

**Total égal au nombre de parts composant le capital social : 2.000.000 parts**

## **ARTICLE 8 – Variabilité du capital social**

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

### **8.1 - Augmentation du capital – Capital social autorisé**

La gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de deux milliards d'euros (2.000.000.000 €), lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

Sauf décision extraordinaire contraire des associés, les parts sociales nouvelles ne peuvent être émises à un prix inférieur à la valeur liquidative, majorée d'une commission de souscription.

Les parts sociales nouvelles ne seront assimilées aux parts anciennes de même catégorie et ne jouiront des mêmes droits, qu'à compter de la prise d'effet de leur souscription et à condition en cas de souscription par des tiers que ceux-ci aient été agréés par la gérance.

#### **8.1.1 – Modalités de souscription des parts sociales**

##### a) Bulletin de souscription

Les souscriptions seront effectuées en numéraire ou en nature et ne pourront porter que sur un nombre entier de parts sociales.

Les souscriptions en numéraire tant des associés que des tiers, seront constatées sur un bulletin de souscription adressé à la gérance, indiquant les noms, prénoms et domicile du souscripteur ou sa raison sociale et son siège ainsi que le montant de la souscription.

Les bulletins de souscription accompagnés du règlement en numéraire sont centralisés auprès de la gérance.

Les souscriptions seront exécutées sur la base de la dernière valeur liquidative connue à la date de ladite souscription.

Toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société doit être soumise à l'agrément préalable de la gérance.

En cas de refus d'agrément, la gérance doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision au souscripteur dans les huit jours 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. 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.

##### b) Montant de la souscription

Le montant de la souscription comprend le prix de souscription des parts sociales fixé par la gérance sur la base de la valeur liquidative des parts sociales, majoré d'une commission de souscription.

#### c) Commission de souscription

Une commission de souscription acquise à la Société sera due et versée par le souscripteur au moment de la libération du capital. Cette commission est destinée à couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la Société lors de l'acquisition ou de la cession des biens sociaux.

Le taux de cette commission sera fixé par la gérance dans la limite de 7% du montant du capital effectivement libéré et sera ajusté par la gérance au vu des stratégies d'investissement.

#### d) Limitation et suspension des souscriptions

La gérance pourra suspendre temporairement l'émission de parts sociales nouvelles pendant les formalités de fixation et de publication de la valeur liquidative des parts et dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt des associés le commande.

Afin de respecter la stratégie d'investissement, le nombre de parts disponibles pour de nouvelles souscriptions fera l'objet de limitations annuelles, décidées par la gérance.

Dans l'hypothèse où la situation du marché immobilier ne permettrait pas de respecter la stratégie d'investissement au cours de l'exercice concerné, le montant de l'émission cible annuelle sera modifiée. L'information la suspension temporaire de souscription de nouvelles parts en résultant sera mise à disposition des Associés.

En cas de suspension des souscriptions, l'établissement et la publication de la valeur liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits établissements et publications constituent une remise en cause de la suspension des souscriptions. Les demandes de souscription intervenues lors de la suspension seront considérées comme nulles et non avenues.

La gérance communiquera à tout souscripteur de part, et ce par tous moyens et notamment par courrier électronique, la valeur de souscription par part, ainsi que le montant de sa souscription.

### **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 par l'assemblée générale extraordinaire.

Les reprises d'apports, de quelque nature que ce soit, donnent lieu à un remboursement en numéraire.

Toutefois, à la demande de la totalité des associés, le remboursement de ces apports peut être effectué en nature par attribution de biens sociaux

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure à quatre millions (4.000.000) 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.

### **8.3 - Retrait des Associés**

#### a) Ordre de retrait

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant à la gérance un ordre de retrait de parts sociales indiquant ses noms, prénoms et domicile ou sa raison sociale et son siège, en précisant obligatoirement le nombre de parts sociales sur lequel porte la demande de retrait.

L'associé qui se retire ou qui est exclu a droit au remboursement de ses parts sociales sur la base de la valeur liquidative (telle que définie à l'article 10 ci-après) des parts sociales de la Société.

Le montant versé par part sociale lors du retrait est égal à la valeur liquidative diminuée, le cas échéant, de toutes 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.

#### b) Délai de règlement du retrait

Le délai de règlement du retrait, est de 30 jours ouvrés à compter de la date d'établissement de la valeur liquidative des parts sociales.

Toutefois, ce délai pourra être porté au maximum à (2) deux mois calendaires si les contraintes de liquidité de la Société l'exigent.

Pour le cas où les demandes de retraits nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la Société, le remboursement des apports ne pourra intervenir que postérieurement à la réalisation desdits éléments d'actifs.

Plus généralement, les remboursements au titre des demandes de retrait peuvent être suspendus provisoirement pour une période maximum de 9 mois par le gérant en cas de retraits significatifs ou dans un marché durablement baissier.

Il est précisé :

- que des retraits significatifs correspondent à des demandes de retraits qui seraient supérieures aux capacités du fonds de remboursement mentionné à l'article 8.4 et/ou nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la Société, le remboursement des apports ne pouvant alors intervenir que postérieurement à la réalisation desdits éléments d'actifs ; à cet effet, la Société s'engage à mettre en vente lesdits actifs dans un délai de 12 semaines.
- qu'un marché durablement baissier est caractérisé par le fait que plus des deux tiers des expertises immobilières reçues au cours de six derniers mois enregistrent une baisse semestrielle supérieure à 3%.

### **8.4 – Fonds de remboursement**

Afin de faciliter les opérations de retrait dans le cadre de la variabilité du capital, la gérance pourra, si elle le juge utile, constituer un fonds de remboursement sur lequel sont prélevées les sommes nécessaires au remboursement des associés souhaitant se retirer.

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

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

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

## **ARTICLE 9 – Augmentation et réduction du capital social**

### **9.1 – Augmentation du capital**

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

### **9.2 – Réduction du capital**

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

## **ARTICLE 10 – Calcul de la valeur liquidative**

La valeur liquidative des parts sociales de la Société sera calculée à la date du premier jour ouvré de chaque mois calendaire, sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré du mois calendaire précédent.

La valeur liquidative des parts sociales après attestation du montant de l'actif net réévalué par les commissaires aux comptes sera mise à la disposition des associés au plus tard 15 jours ouvrés suivant la date de l'arrêté des comptes.

Cette valeur liquidative des parts sociales sera calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la formule de calcul suivante :

$$\text{ACTIF NET REEVALUE} = (K + P - M)$$

Pour l'application de cette formule, il est convenu ce qui suit :

CAPITAUX PROPRES :	K
Capital social	
(+) Primes liées au capital	
(+) Réserves	
(+/-) Report à nouveau	
(+/-) Résultat de la période	
(-) Acomptes sur dividendes	
PLUS-VALUES LATENTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	P
MOINS-VALUES LATENTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	M

## 10.1 – Prix de revient des immobilisations

Les biens sociaux acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition correspondant au prix définitif de la vente hors droits.

Les immeubles détenus en direct sont comptabilisés par composant, et font l'objet d'un amortissement, dont la durée dépend du type de composant.

### Provision pour dépréciation

La gérance a la faculté de constater un écart pour dépréciation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existant entre :

- d'une part, la valeur de chaque actif estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus,
- et d'autre part, la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque bien immobilier, ou celle des parts de chaque SCPI.

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

## 10.2 – Règles d'évaluation

### Pour les immeubles

Les immeubles détenus directement sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par un expert immobilier indépendant désigné par la gérance sur la base de ses compétences professionnelles (l' "Expert Immobilier").

L'Expert Immobilier actualisera mensuellement la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

### Pour les SCPI

Les parts de SCPI à capital variable en pleine propriété seront valorisées à leur valeur de retrait en vigueur, établie conformément à la réglementation applicable au SCPI, ou estimées sur la base des dernières expertises. Les parts de SCPI à capital fixe en pleine propriété seront valorisées au dernier prix d'exécution connu.

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.

Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque mois à concurrence de 1/3 du dividende prévisionnel du trimestre.

### Pour les OPCI

Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue à la date de l'arrêt, établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, et diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui restera acquise à (aux) OPCI concerné(s).

### Pour les autres sociétés immobilières

Les autres parts ou actions 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 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 devront faire l'objet d'une expertise réalisée par l'Expert Immobilier de la Société ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

#### Pour les valeurs mobilières

Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par la gérance.

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue.

Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé, et les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués par un expert à leur valeur probable de négociation

### **ARTICLE 11 – CARACTERISTIQUES DES PARTS SOCIALES**

**11.1.** Il ne sera créé aucun titre représentatif des parts sociales. 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. Un extrait ou une copie desdits actes, certifiés par la gérance, pourront être délivrés à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

**11.2.** Chaque part sociale confère un droit égal dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices et dans la répartition du boni de liquidation.

**11.3.** Chaque part sociale donne droit à une voix dans tous les votes et délibérations.

**11.4.** 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.

**11.5.** Sauf convention contraire signifiée à la Société, en cas de démembrement de la propriété de parts sociales, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant les décisions collectives relatives à l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier.

Mais dans tous les cas, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit d'assister à toutes les assemblées.

**11.6.** 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 la collectivité des associés.

### **ARTICLE 12 – LIBERATION DES PARTS**

#### **12.1. Parts de numéraire**

La libération des parts résultant d'augmentations du capital social en numéraire régulièrement décidées, sera effectuée au fur et à mesure des besoins de la Société, sur la demande qui en sera faite aux associés par la gérance par tous moyens écrits y compris par voie électronique, les versements devant être effectués dans les quinze jours de la réception de la demande.

Cette libération est effectuée, en principe, au moyen de versements en numéraire. Elle peut aussi avoir lieu par compensation avec une créance certaine liquide et exigible contre la Société.

## **12.2. Parts d'apport**

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la livraison à la Société du bien apporté.

## **ARTICLE 13 – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES**

**13.1.** Les cessions de parts sociales doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil ou par inscription du « transfert » sur le registre des associés tenu par la Société. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées.

**13.2.** Les parts sociales sont librement cessibles entre les associés ; elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec le consentement des associés statuant par décision extraordinaire.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts sociales doit en faire la notification à la gérance et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, domicile et profession du futur cessionnaire, le nombre de parts à céder et le prix offert, ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

La gérance doit, dans les quinze jours qui suivent la réception de la notification du projet de cession, convoquer les associés en assemblée à l'effet de statuer sur la demande d'agrément ou consulter sans délai les associés par écrit pour se prononcer sur la demande d'agrément et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil et celles du présent article.

La gérance notifie dans les huit jours le résultat du vote ou de la consultation écrite à l'associé cédant par lettre recommandée avec avis de réception.

Si le cessionnaire est agréé, la cession doit être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification d'agrément, conformément aux conditions visées dans ladite notification.

Si l'agrément est refusé, la gérance est tenue, dans les quinze jours suivant ce refus, d'inviter par écrit les associés à se porter acquéreurs des parts sociales dont la cession est envisagée.

En cas de demandes excédant le nombre de parts sociales offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts sociales détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes.

Si les demandes d'achat des associés sont inférieures au nombre de parts sociales offertes ou si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut, par décision extraordinaire des associés autres que le cédant, soit faire acquérir les parts sociales qui n'ont pas trouvé d'acquéreur par un tiers, soit procéder elle-même au rachat desdites parts sociales en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre d'achat par la Société ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de désaccord des parties sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Toutefois, le cédant peut finalement décider de conserver ses parts sociales alors même que le prix adopté par l'expert serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

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

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

**13.3.** Les dispositions qui précèdent sont applicables :

- Aux échanges.
- Aux apports en Société.
- Aux fusions, scissions et partages.

Il est stipulé que seuls le ou les acquéreurs auront droit à la totalité des dividendes afférents à la période courue depuis la clôture du dernier exercice précédant la transmission de parts sociales jusqu'au jour de la signature de l'acte opérant le transfert de parts sociales.

**13.4.** En cas de nantissement des parts sociales, il sera fait application des dispositions des articles 1867 et 1868 du Code civil.

#### **ARTICLE 14 – REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN**

**14.1.** 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 pourra demander la dissolution judiciaire de la Société.

**14.2.** 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 personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

### **TITRE III**

#### **LES ASSOCIES**

#### **ARTICLE 15 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIES**

Les associés pourront verser des sommes en compte courant. Les conditions et les délais de remboursement de ces sommes, la fixation des intérêts etc., seront arrêtés d'un commun accord entre la gérance et les associés.

#### **ARTICLE 16 – DROITS DES ASSOCIES**

**16.1.** Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives.

**16.2.** Les associés peuvent prendre connaissance des livres et documents sociaux et recevoir des explications sur la gestion sociale dans les formes et conditions prévues par les articles 1855 du Code civil et l'article 48 du décret du 3 juillet 1978.

**16.3.** Conformément à l'article 39 du décret du 3 juillet 1978, chaque associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

## **ARTICLE 17 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Dans ses rapports avec ses coassociés et avec les tiers, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts sociales qu'il possède.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la Société et restée infructueuse.

## **ARTICLE 18 – PERTE DE LA QUALITE D'ASSOCIE**

Un associé perd sa qualité en cas d'exercice du droit de retrait, en application de l'article 1869 du Code civil ou encore en cas d'absence, incapacité civile, déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire. Ses droits sociaux lui sont remboursés dans les conditions énoncées par l'article 1843-4 du Code civil.

### **TITRE IV**

#### **ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

## **ARTICLE 19 – NOMINATION ET REVOCATION DE LA GERANCE**

**19.1.** La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisis ou non parmi les associés, et désignés par décision collective ordinaire des associés.

**19.2.** Les fonctions de gérant ont une durée déterminée ou non. Elles cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa démission ou sa révocation.

**19.3.** La démission ou la révocation d'un gérant associé n'entraîne pas le droit pour celui-ci d'exercer la faculté de retrait prévue à l'article 1869 du Code civil.

Le gérant est révocable au cours de son mandat dans les conditions prévues à l'article 1851 du Code civil.

Au cas où l'un des gérants - quand il en existe plusieurs - vient à cesser ses fonctions pour quelque cause que ce soit, la Société continue d'être administrée par le ou les gérants encore en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé du remplacement ou non du gérant dont les fonctions ont cessé.

## **ARTICLE 20 – POUVOIRS DE LA GERANCE**

**20.1.** Le ou les gérants engagent chacun la Société par tous actes entrant dans l'objet social tant vis à vis des associés que des tiers. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

**20.2.** En cas de pluralité de gérants, chacun a pouvoir vis à vis des tiers pour engager seul la Société.

**20.3.** Le gérant peut, sous sa responsabilité, conférer une délégation de pouvoirs pour une opération déterminée.

## **ARTICLE 21 – FRAIS DE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### **21.1 Frais récurrents**

#### a) Rémunération de la gérance

La rémunération de la gérance est fixée par une décision collective ordinaire des associés dans la limite annuelle de 2,2% de l'actif brut maximum. Cette rémunération couvre notamment les prestations liées à l'exécution des missions suivantes :

- La mise en œuvre de la politique de la Société définie dans son objet social,
- La gestion financière, administrative, sociale et comptable de la Société,
- L'identification, l'analyse et l'évaluation des opportunités d'investissement,
- La définition et l'exécution de la stratégie d'arbitrage de la Société,
- La gestion et la valorisation des actifs immobiliers détenus en direct, et ce compris la supervision et le contrôle des prestataires de service auxquels il est usuellement fait appel dans le domaine de la gestion immobilière (agents immobiliers, administrateurs de biens, experts, entreprises en charge des travaux,...),
- Le suivi des participations de la Société dans les sociétés immobilières,

Cette rémunération pourra également couvrir la commercialisation et la distribution des parts de la Société en tant que support d'investissement.

#### b) Autres frais et charges récurrents

Outre la rémunération de la gérance détaillée ci-dessus, la Société supportera également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les coûts afférents à l'entretien des actifs immobiliers
- L'ensemble des charges des actifs immobiliers ;
- L'ensemble des frais et honoraires liés à la commercialisation locative ;
- Les coûts afférents à la vie sociale de la Société et notamment les honoraires des Commissaires aux Comptes, des experts immobiliers et du Dépositaire.

### **21.2 Frais non récurrents**

La Société supporte de façon non récurrente l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais liés aux travaux, à savoir :
  - o l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de grosses réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats, experts, etc.) non refacturables aux locataires ;
  - o les dépenses d'amélioration des actifs immobiliers tels que la restructuration, l'installation de systèmes de climatisation, etc. non refacturables aux locataires ;
- Les frais liés à l'acquisition et à l'arbitrage des actifs immobiliers et financiers, à savoir :

- L'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, et notamment les prix et frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments des notaires, les honoraires de conseils, les commissions d'agents, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que les dites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclus ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit.
- Les frais de liquidation à l'occasion de la dissolution de la Société.

## **ARTICLE 22 – LA DOCUMENTATION COMMERCIALE**

La Gérance a établi la documentation commerciale de support d'investissement composée des Caractéristiques Principales et des Caractéristiques Détaillées.

La Gérance a tous pouvoirs pour y apporter, éventuellement, toutes modifications propres à assurer la bonne gestion de la Société.

## **TITRE V**

### **DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

## **ARTICLE 23– COMPETENCE DE LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES**

La collectivité des associés exerce les attributions qui lui sont conférées par les lois et règlements et par les statuts.

Notamment, elle nomme et révoque les Gérants et fixe leur rémunération.  
Elle se prononce sur l'agrément des cessions de parts sociales.

Elle approuve les comptes, statue sur l'affectation des bénéfices et délibère sur toutes les questions qui lui sont soumises par la gérance ou les associés.

Elle modifie les statuts dans toutes leurs dispositions. Toutefois, sont opérées par la gérance, les modifications statutaires imposées par les dispositions législatives ou réglementaires obligatoires, ainsi que celles résultant du transfert, dans le même département ou un département limitrophe, du siège social.

## **ARTICLE 24 – EPOQUE DES CONSULTATIONS**

Les associés doivent prendre une décision collective au moins une fois par an dans les six mois de la clôture de l'exercice pour se prononcer sur le rapport d'ensemble de la gérance et approuver les comptes.

Ils peuvent en outre prendre toutes autres décisions collectives à toute époque de l'année.

## **ARTICLE 25 – NATURE DES DECISIONS COLLECTIVES**

**24.1.** Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions portant agrément de nouveaux associés à l'occasion de la cession des parts sociales ou emportant modification des statuts.

**24.2.** Sont qualifiées d'ordinaires toutes les autres décisions des associés.

## **ARTICLE 26 – FORME DES DELIBERATIONS**

Les décisions prises par les associés 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 27 – ASSEMBLEE GENERALE**

L'assemblée générale des associés est réunie dans les formes et délais prévus aux articles 40 et 41 du décret du 3 juillet 1978.

Elle peut se réunir sur convocation verbale et sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Le ou les Gérants, agissant individuellement ou collectivement, prennent l'initiative de la convocation de l'assemblée générale des associés.

En outre, tout associé non Gérant, peut à tout moment exiger de la gérance qu'elle provoque une décision collective sur un sujet déterminé. La gérance doit alors l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou procéder à une consultation écrite des associés. En cas de refus ou d'inertie de la gérance, l'associé peut, après un délai d'un mois à compter de sa demande, soit convoquer lui-même l'assemblée générale, soit s'adresser au Président du Tribunal de Grande Instance qui statuera en référé afin d'obtenir la désignation d'un mandataire qui devra provoquer la délibération des associés.

Tout associé peut se faire représenter par un autre associé, par un Gérant ou par toute personne de son choix.

L'assemblée générale est présidée par le ou l'un des Gérants ou par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et tous les associés présents.

## **ARTICLE 28 – CONSULTATION ECRITE**

Il est procédé aux consultations écrites des associés, dans les conditions stipulées à l'article 42 du décret du juillet 1978. Les votes exprimés plus de quinze jours après la consultation ne sont pas reçus.

## **ARTICLE 29 – PROCES-VERBAUX**

Les actes et procès verbaux d'Assemblées constatant les décisions sociales sont établis et conservés, conformément aux articles 44 à 47 du décret du 3 juillet 1978.

## **ARTICLE 30 – DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES**

Toute décision ordinaire peut être prise lorsque des associés, possédant plus de la moitié du capital social, sont présents ou représentés à une assemblée générale ou ont exprimé un vote lors d'une consultation écrite.

A défaut, la décision est soumise à une nouvelle assemblée générale ou fait l'objet d'une nouvelle consultation écrite et peut être prise, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par écrit

La décision est prise à la majorité des voix exprimées.

## **ARTICLE 31 – DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES**

Toute décision extraordinaire peut être prise lorsque des associés, possédant au moins les trois quarts du capital social sont présents ou représentés à une assemblée générale.

A défaut, la décision est soumise à une nouvelle assemblée générale et peut être prise si des associés possédant au moins la moitié du capital social sont présents ou représentés.

La décision est prise à la majorité des trois-quarts des voix exprimées.

Par exception, les décisions modifiant les dispositions statutaires relatives à la forme ou l'objet de la Société, ou la répartition des pertes et bénéfices, doivent être prises à l'unanimité des associés. Il en est de même des décisions statuant sur l'agrément d'un nouvel associé.

## **TITRE VI**

### **COMPTABILITE**

## **ARTICLE 32 – EXERCICE SOCIAL**

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2016.

## **ARTICLE 33 – COMPTES SOCIAUX**

La gérance tient une comptabilité régulière des opérations et dresse, à la fin de chaque exercice, la situation comptable de la Société.

## **ARTICLE 34 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

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 loi et des statuts, et augmenté du report à nouveau bénéficiaire. Il est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts sociales qu'ils possèdent.

Les pertes de l'exercice sont affectées au report à nouveau.

En cours d'exercice, le gérant peut décider la distribution d'un ou plusieurs acomptes sur dividendes pour autant que cet ou ces acomptes soient inférieurs au montant du résultat acquis à la date du paiement de cet acompte qui viendra s'imputer sur le montant de la distribution définitive.

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

Dans l'hypothèse où le bénéfice distribuable annuel serait inférieur à la somme des acomptes versés trimestriellement, les associés reverseront le trop perçu dans un délai de 30 jours calendaires à dater de l'assemblée générale statuant sur les comptes sociaux annuels.

## **TITRE VII**

### **ARTICLE 35 – COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Un commissaire aux comptes titulaire et un suppléant le cas échéant, sont nommés par l'assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Leurs fonctions s'exercent dans les conditions fixées par les textes en vigueur.

Toutefois, le commissaire aux comptes nommé par l'assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

En dehors des missions spéciales que leur confère la loi, les commissaires aux comptes procèdent à la certification des comptes annuels telle qu'elle est prévue par la loi.

Le Cabinet PricewaterhouseCoopers Audit est nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société pour les six premiers exercices sociaux.

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIU est nommé commissaire aux comptes suppléant de la Société pour les six premiers exercices sociaux.

Le Cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et monsieur Jean-Christophe GEORGHIU ont fait savoir à l'avance qu'ils accepteraient le mandat qui viendrait à leur être confié et ont déclaré satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice dudit mandat.

### **ARTICLE 36 – DEPOSITAIRE**

Le dépositaire est désigné par la Gérance.

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Gérance.

Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Gérance. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec le Gérant, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

## **TITRE VIII**

### **DISSOLUTION – LIQUIDATION – CONTESTATIONS**

#### **ARTICLE 37– DISSOLUTION**

La Société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.

La collectivité des associés peut également, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société.

En revanche, la Société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés, et notamment :

- Le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique ;
- La dissolution, le règlement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

La Société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit, sauf lorsqu'elle intervient suite à la transmission universelle du patrimoine de la Société. La personnalité morale de la Société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation jusqu'à l'expiration de celle-ci.

#### **ARTICLE 38 – LIQUIDATION DE LA SOCIETE**

Il est procédé à la liquidation dans les formes et conditions prévues par les articles 1844-8 et 1844-9 du Code civil et les articles 9 à 12 du décret du 3 juillet 1978.

#### **ARTICLE 39 – CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre les associés et la Société au sujet des affaires sociales, seront soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.