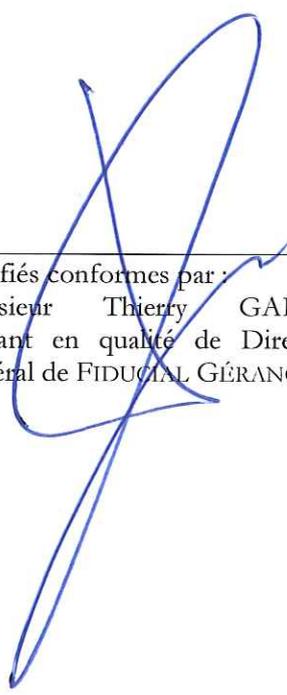


Fidimmo

Société Civile à Capital Variable
Siège social : 41, rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
834 042 996 RCS NANTERRE

**STATUTS MIS A JOUR
SUITE AUX DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
EN DATE DU 1er AVRIL 2019**



Certifiés conformes par :
Monsieur Thierry GAIFFE,
agissant en qualité de Directeur
Général de FIDUCIAL GÉRANCE

TABLE DES MATIERES

Titre 1. FORME – OBJET – DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL – DUREE	4
Article 1. DENOMINATION	4
Article 2. FORME JURIDIQUE DE LA SOCIETE.....	4
Article 3. OBJET DE LA SOCIETE.....	4
Article 4. SIEGE SOCIAL.....	5
Article 5. DUREE DE LA SOCIETE	5
Titre 2. APPORTS - CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES	6
Article 6. APPORTS.....	6
6.1. APPORTS EN NUMERAIRE	6
6.2. LIBERATION DES APPORTS.....	6
Article 7. CAPITAL SOCIAL INITIAL	6
Article 8. VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL	7
8.1. AUGMENTATION DU CAPITAL - CAPITAL SOCIAL AUTORISE - SOUSCRIPTION - AGREMENT... 7	7
8.2. DIMINUTION DU CAPITAL - CAPITAL SOCIAL MINIMUM	9
8.3. CAS PARTICULIER DE RETRAITS SUIVIS IMMEDIATEMENT DE SOUSCRIPTIONS EQUIVALENTES	12
8.4. FONDS DE REMBOURSEMENT	12
Article 9. MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL	13
9.1. AUGMENTATION DU CAPITAL.....	13
9.2. REDUCTION DU CAPITAL.....	13
Article 10. CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	13
10.1. VALORISATEUR EN CHARGE DU CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	13
10.2. PERIODICITE DU CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE ET DIFFUSION AUX ASSOCIES.....	13
10.3. REGLES DE CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE.....	13
Article 11. PARTS SOCIALES	15
11.1. FORME DES PARTS SOCIALES.....	15
11.2. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS SOCIALES	15
Article 12. TRANSMISSION, CESSION ET TRANSFERT DES PARTS SOCIALES.....	16
12.1. LA CESSION DES PARTS SOCIALES.....	16
12.2. LA REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN.....	17
Titre 3. MODALITES DE FONCTIONNEMENT	18
Article 13. DECISIONS DES ASSOCIES.....	18
13.1. NATURE ET CONDITIONS D'ADOPTION DES DECISIONS DES ASSOCIES	18
13.2. ASSEMBLEE GENERALE	18
13.3. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.....	19
13.4. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE.....	19
13.5. ACTE SOUS SEING PRIVE.....	20
13.6. CONSULTATION ECRITE	20
13.7. INFORMATION DU(DES) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES.....	20
13.8. REGLE DE LA MAJORITE	20
Titre 4. EXERCICE SOCIAL – AFFECTATION DES RESULTATS – REPARTITION DES BENEFICES – CONVENTIONS REGLEMENTEES	20
Article 14. EXERCICE SOCIAL	20
Article 15. COMPTES SOCIAUX	21
Article 16. CONVENTIONS REGLEMENTEES	21
Article 17. REPARTITION ET AFFECTATION DES RESULTATS.....	21

Titre 5. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE.....	22
Article 18. GERANCE.....	22
18.1. DESIGNATION	22
18.2. DUREE DES FONCTIONS	22
18.3. REMUNERATION	23
Article 19. POUVOIRS DU GERANT	23
19.1. POUVOIRS DU GERANT	23
19.2. DELEGATIONS DES POUVOIRS DU GERANT	24
Article 20. FRAIS APPLICABLES À LA SOCIÉTÉ.....	24
20.1. FRAIS DE CONSTITUTION.....	24
20.2. FRAIS DE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE.....	24
Titre 6. LES ACTEURS	26
Article 21. LES ASSOCIES	26
21.1. COMPTES COURANTS D'ASSOCIES.....	26
21.2. DROITS DES ASSOCIES	26
21.3. RESPONSABILITE DES ASSOCIES	26
21.4. PERTE DE LA QUALITE D'ASSOCIE.....	27
Article 22. LE(S) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES	27
Article 23. LE DEPOSITAIRE.....	27
23.1. NOMINATION DU DÉPOSITAIRE.....	27
23.2. MISSIONS DU DÉPOSITAIRE	27
23.3. RÉMUNÉRATION ET RESPONSABILITÉ.....	28
Article 24. EVALUATEUR IMMOBILIER	28
Article 25. INFORMATION DES INVESTISSEURS.....	28
Titre 7. OPERATIONS DE RESTRUCTURATION ET ORGANISATION DE FIN DE VIE DE LA SOCIETE	28
Article 26. DISSOLUTION.....	28
Article 27. LIQUIDATION.....	29
Article 28. TRANSFORMATION	29
Article 29. CONTESTATIONS	29
Article 30. NOTIFICATIONS.....	30
30.1. MODALITES DES NOTIFICATIONS.....	30
30.2. ELECTIONS DE DOMICILE.....	30
Titre 8. DISPOSITIONS ANNEXES	30
Article 31. NOMINATION DU PREMIER GERANT.....	30
Article 32. NOMINATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES	30

*

*

*

TITRE 1. FORME – OBJET – DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL – DUREE

ARTICLE 1. DENOMINATION

La Société Civile, désignée ci-après comme la « Société » a pour dénomination :

Fidimmo

Dans tous les actes et documents se rapportant à la Société et destinés aux tiers, cette dénomination doit toujours être précédée ou suivie immédiatement des mots « Société civile à capital variable » ainsi que du numéro d'identification et du lieu d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 2. FORME JURIDIQUE DE LA SOCIETE

La présente société (la « Société ») est constituée sous forme de société civile de droit français. Elle est régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment par les dispositions 1832 à 1870-1 du Code de civil relatives aux sociétés civiles et par les articles 1 à 59 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978 ainsi que par les présents statuts.

La Société est un Fonds d'Investissement Alternatif (« FIA ») par objet au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier et est régie par les articles L. 214-24 et suivants du code précité.

ARTICLE 3. OBJET DE LA SOCIETE

La Société a pour objet :

A titre principal :

- la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement immobilière et financière, et composé à la fois d'immeubles, biens, titres ou valeurs mobilières de sociétés immobilières (pouvant être grevés d'usufruit), droits immobiliers et leurs démembrements, instruments financiers émis par des sociétés ou entités 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 de parts ou d'actions de sociétés cotées sur un marché réglementé ;

A 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 et de la liquidité ;
- la contractualisation de toutes formes d'endettement se rattachant directement ou indirectement à cet objet et de nature à en favoriser la réalisation ;
- et plus généralement, la réalisation de toutes les opérations financières, mobilières et immobilières, à l'exclusion de l'activité de marchands de biens, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en favoriser la réalisation.

D'une manière générale, toutes opérations et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions générales d'éligibilité en unités de compte, telles que prévues par le Code des assurances, et se rattachant directement ou indirectement, en totalité ou en partie, à l'objet social sus indiqué, sous réserve qu'ils ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 4. SIEGE SOCIAL

Lors de la constitution, le siège social est fixé au 41, rue du Capitaine Guynemer - 92400 Courbevoie.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par une simple décision de la Gérance, sous réserve de ratification par la prochaine décision collective des associés, et partout ailleurs en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés conformément à l'Article 13.2.

ARTICLE 5. DUREE DE LA SOCIETE

La durée de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation, sauf les cas de dissolution anticipée ou prorogation qui pourront être décidée par les associés en assemblée générale extraordinaire.

Cette durée peut être prorogée sur décision unanime pour une période définie dans le procès-verbal d'assemblée générale et, sous réserve de l'accomplissement des formalités légales.

En cas d'opposition à la prorogation de la durée de vie de la Société, un second vote sera organisé et la décision sera alors prise à la majorité. A l'issue du premier vote, les minoritaires s'engagent à demander le rachat de leurs titres dans la Société.

TITRE 2. APPORTS - CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

ARTICLE 6. APPORTS

6.1. APPORTS EN NUMERAIRE

A la constitution, les associés ont versé à la Société la somme de 5.001.000 euros constituant leur apport en numéraire.

Par décision en date du 19 mars 2018, les trois associés de la Société ont décidé d'augmenter le capital social d'une somme de 12.002.400 euros.

Par conséquent, les apports sont répartis comme suit :

Par l'Associé 1, la somme de	3.400 euros
Par l'Associé 2, la somme de	10.200.000 euros
Par l'Associé 3, la somme de	6.800.000 euros
	<hr/>
Soit au total, la somme de	17.003.400 euros

6.2. LIBERATION DES APPORTS

Les apports ont été entièrement libérés.

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social est fixé à la somme de 17.003.400 euros. Il est divisé en 170.034 Parts sociales, de cent (100) euros de valeur nominale, entièrement souscrites, libérées et réparties comme suit :

- FIDUCIAL GERANCE est détentrice de parts C à concurrence de 34 parts numérotées de 1 à 10 et de 50.011 à 50.034, en rémunération de son apport en numéraire ;
- SCPI FICOMMERCE est détentrice de parts D à concurrence de 102.000 parts numérotées de 11 à 30.010 et de 50.035 à 122.034, en rémunération de son apport en numéraire ; et
- SCPI BUROBOUTIC est détentrice de parts D à concurrence de 68.000 parts numérotées de 30.011 à 50.010 et de 122.035 à 170.034, en rémunération de son apport en numéraire.

Soit un total de 170.034 parts sociales.

ARTICLE 8. VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social est variable. Conformément aux dispositions de l'article L. 231-1 du Code de commerce, le capital est susceptible d'augmentation par les versements successifs des associés ou ceux résultant de l'admission de nouveaux associés, et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés. En cas de création de nouvelles parts sociales dans le cadre d'une augmentation de capital social, ces parts auront une valeur nominale identique aux parts existantes.

8.1. AUGMENTATION DU CAPITAL - CAPITAL SOCIAL AUTORISE - SOUSCRIPTION - AGREMENT

8.1.1. 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 cinq cent millions (500 000 000) d'euros, lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

Le capital social peut également être augmenté par voie d'incorporation de réserves, primes ou bénéfices conformément à une décision prise par la collectivité des associés.

8.1.2. Bulletin de souscription

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

Le prix de souscription est déterminé sur la base d'une valeur liquidative calculée a posteriori, comme indiqué dans l'Article 10 des présents statuts. En conséquence, toute souscription s'effectue à cours inconnu.

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

8.1.3. Agrément de la Gérance lors de la souscription

Toute première souscription effectuée par un tiers étranger à la Société doit être soumise à l'agrément préalable de la Gérance. Le Bulletin de souscription vaut demande d'agrément. Le défaut de réponse de la Gérance dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la réception du dossier complet de souscription accompagné du versement des fonds vaut agrément tacite du souscripteur.

En cas de refus d'agrément, la Gérance doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision au souscripteur dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la réception du dossier complet de souscription accompagné du versement des fonds.

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

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.

8.1.4. Date de centralisation hebdomadaire

Toute souscription doit être reçue par la Gérance au plus tard le jeudi à 17 heures, ou lorsque le jeudi est férié, le jour ouvré précédent à 17 heures (la « date de centralisation »).

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

8.1.5. Date d'effet de la souscription à la date de calcul de la valeur liquidative hebdomadaire

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

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

8.1.6. Prix de souscription des parts

Le prix de souscription des parts sociales est fixé par la Gérance sur la base de la valeur liquidative, augmentée le cas échéant, de :

- **Une commission de souscription acquise à la Société**, qui ne pourra excéder 2% de la valeur liquidative. Celle-ci sera due par le souscripteur et prélevée au moment de la souscription afin (i) de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la Société lors de l'acquisition ou de la cession des biens sociaux, actifs immobiliers directs ou indirects, (ii) d'assurer, par sa variation, l'égalité entre les droits des anciens et des nouveaux associés.

Le taux de cette commission de souscription acquise à la Société, susceptible de varier, est fixé par la Gérance. Toute modification de ce taux fera l'objet d'une information préalable des associés avant sa mise en œuvre. Le taux de cette commission est le même pour toutes les souscriptions réalisées à la même date de centralisation.

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

Le taux de cette commission de souscription non acquise à la Société, susceptible de varier, est fixé par la Gérance dans son pourcentage et sur l'identité du ou des bénéficiaire(s). Toute modification de ce taux fera l'objet d'une information préalable des associés avant sa mise en œuvre.

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

La Gérance comptabilisera en prime d'émission la différence entre le prix de souscription des parts sociales (hors commissions de souscription acquises et non acquises à la Société) et la valeur nominale des parts sociales.

Les commissions de souscription sont résumées dans le tableau suivant :

		Base	Taux/ Montant	Fréquence
Commission de souscription	Acquise	Montant souscrit	2% maximum H.T.	Chaque souscription
	non acquise		2% maximum H.T.	Chaque souscription

8.1.7. Suspension des souscriptions

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

8.1.8. Augmentation de capital avec émission de nouvelles Parts C

Sans préjudice des droits reconnus par ailleurs aux Associés, le capital social de la Société peut être augmenté par émission de nouvelles Parts C libérées par voie d'incorporation des bénéfices auxquels les porteurs de Parts C ont droit en application des stipulations statutaires.

En application des stipulations prévues aux articles 11.2.2 et 13.3 des présentes, le capital social de la Société sera augmenté, en cas de bénéfices, chaque année par émission de nouvelles Parts C à hauteur de la quote-part des bénéfices distribuables qui revient aux Porteurs C au moment de l'approbation des comptes et sur la base de la valeur liquidative qui suit. Les modalités prévues aux articles 8.1.2 à 8.1.6 des présentes ne sont pas applicables en cas d'augmentation de capital relevant des stipulations de l'article 13.3 des présents Statuts.

8.2. DIMINUTION DU CAPITAL - CAPITAL SOCIAL MINIMUM

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

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure à trois cent mille (300.000) euros.

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

8.2.1. Retrait des Associés

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

8.2.2. Exclusion des associés

(a) Motifs d'exclusion

L'exclusion d'un associé peut être prononcée en raison de son incapacité, de sa faillite personnelle ou de sa déconfiture, ou pour une personne morale associée, en raison de sa dissolution, de sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire.

Tout associé peut être exclu de la Société s'il relève, en raison de sa nationalité, de sa résidence, de son siège social, de son lieu d'immatriculation ou pour toute autre raison, d'une juridiction étrangère qui interdit ou limite l'offre de certains produits ou services, notamment les instruments financiers.

Tout associé peut également être exclu de la Société, pour motifs graves, par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire statuant aux conditions de majorité fixées pour la modification des statuts. Constituent notamment des motifs graves :

- la violation des statuts ;
- le non-respect de la réglementation à laquelle l'associé ou la Société est soumis ;
- la notification d'une sanction émise par l'Autorité de contrôle à l'encontre de l'associé ;
- le défaut de règlement des sommes dues à la Société, trois (3) mois après une mise en demeure de payer restée infructueuse.

(b) Convocation de l'associé et communication des motifs invoqués pour l'exclusion

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

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

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

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

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

L'associé qui se retire (ou qui est exclu) a droit au remboursement de ses parts sur la base de la valeur liquidative, établie après la date de centralisation telle que définie dans les présents statuts. Le prix de rachat des parts faisant l'objet de la demande de retrait ou suite à l'exclusion, calculé sur la base de la valeur liquidative de la catégorie de parts concernée, peut être réduit en imputant :

- Une commission de retrait acquise à la Société, qui ne pourra excéder 2% de la valeur liquidative, sera due par l'associé et prélevée au moment du retrait ou de l'exclusion.

Le taux de cette commission de retrait acquise à la Société, susceptible de varier, est fixé par la Gérance. Toute modification de ce taux fera l'objet d'une information préalable des associés avant sa mise en œuvre. Le taux de cette commission est le même pour tous les retraits réalisés à une même date de centralisation ; et

- Une commission de retrait non acquise à la Société, qui ne pourra excéder 2% de la valeur liquidative, sera versée par l'associé au moment du retrait ou de l'exclusion.

Le taux de cette commission de retrait non acquise à la Société est susceptible de varier, est fixé par la Gérance dans son pourcentage et sur l'identité du ou des bénéficiaire(s). Toute modification de ce taux fera l'objet d'une information préalable des associés avant sa mise en œuvre.

Toute demande de retrait d'un associé, ou formalisation de son exclusion, reçue par la Gérance au plus tard le jeudi à 17 heures, ou lorsque le jeudi est férié le jour ouvré précédent à 17 heures (la « **date de centralisation** »), sera prise en compte le jour du calcul de la valeur liquidative établie après cette date de centralisation.

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

Les commissions de rachat sont résumées dans le tableau suivant :

		Base	Taux/Montant	Fréquence
Commission de rachat	Acquise	Montant racheté	2% H.T. maximum	Chaque rachat
	non acquise		2% H.T. maximum	Chaque rachat

8.2.4. Délai de règlement du retrait

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

La Gérance fixe le nouveau délai applicable et le communique sur son site internet au moins deux (2) jours ouvrés avant la date de centralisation correspondant à son entrée en vigueur.

Ce délai pourra toutefois être porté au maximum à six (6) mois, si les contraintes de liquidité de la Société l'exigent.

8.2.5. Associé important - Suspensions des demandes de retrait

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

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

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

8.3. CAS PARTICULIER DE RETRAITS SUIVIS IMMEDIATEMENT DE SOUSCRIPTIONS EQUIVALENTES

Tout associé aura la possibilité, à tout moment, de solliciter un retrait de parts, suivie immédiatement d'une souscription équivalente. L'ordre de retrait et le bulletin de souscription sont alors envoyés conjointement à la Gérance et seront valables sous réserve de leur agrément prévu à l'article 8.1.3 des présents Statuts.

Dans cette hypothèse la nouvelle souscription s'effectuera à la valeur liquidative servant de base au retrait.

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

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

Aucune commission de souscription ni de rachat n'est prélevée en cas de retrait suivi immédiatement de souscriptions équivalentes.

8.4. FONDS DE REMBOURSEMENT

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

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

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

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

ARTICLE 9. MODIFICATION 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 des présents statuts, le capital social peut être augmenté par voie d'incorporation de réserves, primes, créances, ou bénéfices, avec émissions de nouvelles Parts C, en vertu d'une décision prise par la Gérance.

9.2. REDUCTION DU CAPITAL

En dehors des réductions de capital opérées dans les limites du capital minimum en application des dispositions des présents statuts, le capital social peut être réduit, par voie d'incorporation des pertes entraînant une diminution de la valeur nominale des parts souscrites, ou avec diminution de la valeur nominale des parts souscrites non motivée par des pertes, en vertu d'une décision prise par la Gérance.

Toutefois, il ne pourra être réduit à un montant inférieur au capital social initial.

ARTICLE 10. CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

10.1. VALORISATEUR EN CHARGE DU CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

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

10.2. PERIODICITE DU CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE ET DIFFUSION AUX ASSOCIES

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

La valeur liquidative des parts sera mise à la disposition des associés sur le site internet de FIDUCIAL GERANCE ou par courriel.

10.3. REGLES DE CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative des parts sera calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après.

(a) Evaluation des actifs immobilisés

Pour l'établissement des comptes sociaux, les actifs immobilisés sont évalués à leur valeur nette comptable telle que disponible à la date d'arrêté des comptes (« VNC »).

Pour le calcul de l'actif net réévalué, les Actifs Immobilisés sont évalués à leur valeur de marché selon les règles de valorisation suivantes :

- Les immeubles, bâtis ou en cours de construction, détenus en direct sont évalués à leur valeur de marché hors droits telle que communiquée par l'expert externe en évaluation ;

- Les parts de société civile de placements immobilières à capital variable en pleine propriété sont valorisées à leur valeur de retrait ;
- Les parts de société civile de placements immobilières à capital fixe en pleine propriété sont valorisées en prenant la dernière valeur de réalisation ;
- Les parts ou actions d'organisme de placement collectif en immobilier sont valorisées à leur dernière valeur liquidative, hors quote-part de résultat dont la distribution sera effective sur l'exercice suivant ;
- Les parts de société civile, société par actions simplifiées, société à responsabilité limitée, sont valorisées à leur dernier actif net réévalué par part ;
- Les parts de Société civile de placements immobilières en usufruit sont valorisées à leur valeur nette comptable (prix d'acquisition amorti sur la durée de l'usufruit, selon la méthode de l'amortissement linéaire) ;
- Les parts ou actions de foncières cotées sont valorisées à leur dernier cours de bourse connu ;
- Les organismes de placements collectifs en valeurs mobilières et obligations monétaires sont valorisés à leur dernier cours d'exécution ; et
- Les autres actifs financiers sont valorisés à leur valeur de marché, sous réserve des précisions suivantes :
 - les instruments financiers négociés sur un marché réglementé sont évalués au prix de marché selon les modalités arrêtés par la Gérance ;
 - 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 responsabilité de la Gérance ;
 - les titres de créances et assimilés négociables sur un marché réglementé 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 créance négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois, et en l'absence de sensibilité particulière, pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la Gérance ;
 - les parts ou actions d'organismes de placement collectifs sont évalués à leur dernière valeur liquidative connues ;
 - les autres titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité de la Gérance à leur valeur probable de négociation ;
 - les opérations portant sur des instruments financiers à terme sont valorisées à leur valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Gérance.

(b) Evaluation des actifs circulants

Les actifs circulants (disponibilités et créances d'exploitation et diverses) sont valorisés à leur valeur nette comptable.

(c) Evaluation de l'endettement

Les dettes d'exploitation et les dettes diverses sont valorisées à leur valeur nette comptable.

La Société valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement), c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement.

ARTICLE 11. PARTS SOCIALES

11.1. FORME DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres librement négociables. Le capital est composé de deux catégories de parts sociales :

- les « **Parts C** », dites de « capitalisation », réservées aux investisseurs professionnels au sens de l'article D. 533-11 du Code monétaire et financier qui acceptent que le paiement de la quote-part aux bénéfices distribuables leurs revenant soit effectué sous la forme de Parts C ; et
- les « **Parts D** », dites de « distribution » réservées aux investisseurs professionnels au sens de l'article D. 533-11 du Code monétaire et financier qui acceptent que la quote-part des bénéfices distribuables leurs revenant leur soit mis en paiement en intégralité en numéraire.

11.2. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS SOCIALES

11.2.1. Dispositions communes aux Parts C et aux Parts D

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

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, ou du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales dont il est propriétaire, sauf disposition spécifique prévoyant des règles d'affectation spéciales des bénéfices distribuables en ce qui concerne notamment les droits attachés aux Parts C.

Chaque associé est dans l'obligation de contribuer aux pertes à l'égard des tiers, proportionnellement au nombre de parts sociales dont il est propriétaire dans le capital social.

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

Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propiétaire.

L'associé qui se retire ou qui est exclu à droit au remboursement de ses parts sur la base de la valeur liquidative des parts de la Société, telle que définie à l'Article 10 des présentes.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe.
La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.
Outre ces droits et obligations, chaque catégorie de parts sociales dispose de droits et d'obligations spécifiques.

11.2.2. Droits et obligations attachés aux Parts C

Les Parts C donnent le droit au vote et à la représentation lors des décisions collectives, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

Les Parts C confèrent également aux porteurs de Parts C (ci-après, les « **Porteurs C** ») un droit au vote particulier et exclusif sur les décisions des assemblées générales extraordinaires se prononçant sur toute augmentation de capital consécutive à la mise en paiement sous la forme de Parts C de la quote-part des bénéfices distribuables revenant aux Porteurs C.

Les Porteurs C renoncent ainsi à la mise en paiement en numéraire de leur part aux bénéfices distribuables et s'engage à ne pas s'opposer au vote des décisions d'assemblée générale extraordinaire se prononçant sur l'augmentation de capital correspondante au montant de la quote-part des bénéfices distribuables revenant aux Porteurs C.

11.2.3. Droits et obligations attachés aux Parts D

Les Parts D donnent le droit au vote et à la représentation lors des décisions collectives, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

Les porteurs de Parts D (ci-après, les « **Porteurs D** ») renoncent cependant à un droit au vote sur les décisions prises en assemblées générales extraordinaires se prononçant sur l'augmentation de capital correspondant à la mise en paiement de la quote-part des bénéfices distribuables revenant aux Porteurs C sous la forme de Parts C.

Les Parts D ne permettent pas aux Porteurs D d'obtenir le paiement de la quote-part des bénéfices distribuables qui leur revient en parts sociales de la Société.

L'intégralité des bénéfices leur revenant annuellement leur sont immédiatement distribués en numéraire.

ARTICLE 12. TRANSMISSION, CESSIION ET TRANSFERT DES PARTS SOCIALES

12.1. LA CESSIION DES PARTS SOCIALES

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

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

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

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

Dans les trente (30) jours suivant cette notification, la Gérance doit notifier à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision d'acceptation ou de refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société. A défaut de notification par la Gérance de sa décision dans le délai susvisé, le cessionnaire proposé est censé avoir été agréé ; le défaut de réponse de la Gérance valant agrément tacite de la cession projetée.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à un agrément dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois (3) mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, la Gérance procède à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à la majorité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de retrait devant également être prise à la majorité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de retrait par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la Gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'offre de retrait par la Société en vue de leur annulation se fera au maximum au prix de retrait visé aux présents statuts.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six (6) mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés, autres que le cédant, ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un (1) mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

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

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

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

12.2. LA REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un (1) an, tout intéressé pourra demander la dissolution judiciaire de la Société.

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

TITRE 3. MODALITES DE FONCTIONNEMENT

ARTICLE 13. DECISIONS DES ASSOCIES

13.1. NATURE ET CONDITIONS D'ADOPTION DES DECISIONS DES ASSOCIES

13.1.1. Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés.

13.1.2. Forme des délibérations

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.

13.2. ASSEMBLEE GENERALE

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

Les assemblées générales sont convoquées par la Gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation, tant en France qu'à l'étranger.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze (15) jours au moins avant la réunion.

La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. Cet ordre du jour doit être accompagné du projet du texte des résolutions et de tous documents nécessaires à l'information des associés. Par ailleurs, durant le délai de quinze (15) jours précédant l'assemblée, les documents adressés aux associés sont tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

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

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

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

L'assemblée désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des Associés.

A chaque assemblée, est tenue une feuille de présence et il est dressé un procès-verbal de la réunion, signé par le président de séance, un associé et le secrétaire.

13.3. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire statue, notamment, sur les comptes annuels après avoir pris connaissance du rapport écrit de la Gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

Elle doit se réunir au moins une (1) fois par an dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par voie de justice.

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

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales effectivement souscrites. Etant précisé que les décisions relatives à l'augmentation de capital corrélative à la mise en paiement de la quote-part des bénéfices distribuables qui revient aux Porteurs C est soumise aux conditions de l'Article 13.4 des présents Statuts.

13.4. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

Elle est notamment compétente pour décider de :

- l'augmentation ou la réduction du capital autorisé ;
- la mise en paiement de la quote-part des bénéfices distribuables des Porteurs C sous la forme de nouvelles Parts et de l'augmentation de capital corrélative immédiatement ou dans les trente (30) jours qui suivent la date d'arrêt des comptes ;
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés, la modification de la répartition des bénéfices,
- la nomination et la révocation de la Gérance,
- la modification de la rémunération de la Gérance.

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par les trois quarts au moins des associés présents ou représentés, représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites.

Une assemblée générale extraordinaire peut également être prévue aux fins de voter les modalités de capitalisation des Parts C.

13.5. ACTE SOUS SEING PRIVE

La consultation des associés peut résulter d'un acte sous seing privé signé par tous les associés ou leurs mandataires.

13.6. CONSULTATION ECRITE

Lorsqu'une décision collective est prise par consultation écrite, le texte des résolutions proposées est adressé par l'initiateur de la consultation à chaque associé par lettre simple, télécopie, télex ou courrier électronique permettant à l'associé d'exprimer, pour chaque résolution proposée, un vote « pour », un vote « contre » ou un vote « abstention ».

Les Associés disposent d'un délai de quinze (15) jours suivant sa réception pour adresser au Gérant leur réponse également par lettre simple, télécopie, télex ou courrier électronique.

Pendant le délai de réponse, tout Associé peut exiger du Gérant toutes explications complémentaires.

Toute abstention exprimée lors de la consultation écrite ainsi que l'absence d'indication de vote ou le fait pour l'associé de ne pas faire parvenir sa réponse dans le délai visé ci-dessus ne seront pas comptabilisés dans le calcul relatif à l'adoption de la résolution (ni au numérateur, ni au dénominateur).

Le résultat de la consultation écrite est consigné dans un procès-verbal établi et signé par le Gérant. Ce procès-verbal mentionne la réponse de chaque associé et contient en annexe les bulletins de vote.

13.7. INFORMATION DU(DES) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

Lorsque la Société en est pourvue et que les dispositions légales prévoient l'intervention d'un ou plusieurs commissaire(s) aux comptes préalablement à l'assemblée générale, la Gérance devra l'/les informer en temps utile pour qu'il(s) puisse(nt) accomplir sa/leur mission.

13.8. REGLE DE LA MAJORITE

Les majorités fixées aux présents statuts sont calculées par rapport à la totalité des associés et au nombre total de parts effectivement souscrites. L'état des parts effectivement souscrites est arrêté par la Gérance quinze (15) jours avant la date de la réunion de l'assemblée générale ou de celle de l'envoi de la lettre de consultation écrite. Le délai de quinze (15) jours n'est toutefois pas requis lorsque les associés se prononcent à l'unanimité. Les souscriptions reçues et les retraits notifiés après la date ci-dessus ne seront pas pris en compte. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire.

TITRE 4. EXERCICE SOCIAL – AFFECTATION DES RESULTATS – REPARTITION DES BENEFICES – CONVENTIONS REGLEMENTEES

ARTICLE 14. EXERCICE SOCIAL

La durée de l'exercice social est de douze (12) mois. Il commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre

de chaque année. Par exception, le premier exercice commence à la Date de Constitution de la Société et se termine le 31 décembre 2018. En outre, les actes accomplis pour son compte pendant la période de constitution et repris par la Société seront rattachés à cet exercice.

Le dernier exercice se termine à la liquidation de la Société.

ARTICLE 15. COMPTES SOCIAUX

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

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

Ces documents accompagnés d'un rapport de la Gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 16. CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

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

ARTICLE 17. REPARTITION ET AFFECTATION DES RESULTATS

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

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

Dans le cadre de l'approbation des comptes annuels, le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures (c'est-à-dire le « **Bénéfice Net** » ou « **BN** »), réparti entre les porteurs de Parts C et de Parts D, sur proposition de la Gérance.

Le Bénéfice Net de l'exercice (« **BN** ») est ainsi réparti entre les porteurs de Parts C (« **PPC** ») et les porteurs de Parts D (« **PPD** ») en circulation au 31 décembre de l'année N-1 de la manière suivante :

$$- \quad \text{au profit des PPC : BN des PPC} = \frac{\text{BN}}{(\text{NPC} + \text{NPD})} \times \text{NPC}$$

$$- \quad \text{au profit des PPD : BN des PPD} = \frac{\text{BN}}{(\text{NPC} + \text{NPD})} \times \text{NPD}$$

*Avec : NPD = Nombre de Parts D
NPC = Nombre de Parts C*

Dans les cent vingt (120) jours suivant la date d'arrêté des comptes, et dans les conditions prévues aux articles 13.3 et 13.4 des présents Statuts, l'assemblée générale se prononce sur la mise en paiement des bénéfices distribuables en numéraire pour les Porteurs D et sous la forme de nouvelles Parts C pour les Porteurs C.

Cette assemblée générale fixe les modalités d'augmentation de capital correspondant à la mise en paiement de la quote-part des bénéfices distribuables revenant aux Porteurs C sous la forme de nouvelles Parts C, ou à défaut sous la forme d'un versement en espèce dans les mêmes conditions que les Porteurs D. Cette assemblée générale devra également prévoir la possibilité de déléguer à la Société de Gestion les modalités d'exécution de la décision prise. Dans l'hypothèse où le montant des bénéfices distribuables auxquels ont droit l'ensemble des Porteurs C ne correspond pas à un nombre entier de Parts C, le nombre de nouvelles Parts C attribuable à chaque Porteur C est fixé au nombre de Parts C immédiatement inférieur lui revenant complété le cas échéant d'une soulte en espèce.

Après l'affectation des bénéfices distribuables revenant aux Porteurs C dans les conditions sus évoqués, la quote-part des bénéfices distribuables revenant aux Porteurs D est mis en paiement en numéraire.

TITRE 5. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 18. GERANCE

18.1. DESIGNATION

La Société est représentée, gérée et administrée par une société de gestion de portefeuille, ayant ou non la qualité d'associé, et disposant d'un agrément auprès de l'Autorité des marchés financiers (article L. 214-24 du Code monétaire et financier).

Est nommé gérant :

FIDUCIAL GERANCE
41, rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE,
sous le numéro 612 011 668

18.2. DUREE DES FONCTIONS

Le mandat du Gérant est à durée indéterminée.

Le Gérant est révocable à tout moment par une décision de la collectivité des associés prise conformément aux dispositions des présents statuts. La décision de la collectivité des associés peut ne pas être motivée.

Les fonctions du Gérant prennent également fin, en cas (i) d'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement judiciaire, (ii) de liquidation judiciaire, (iii) de dissolution amiable, ou (iv) de perte d'agrément de l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille.

Tout Gérant peut démissionner de son mandat sous réserve de faire part de son intention par lettres recommandées avec demande d' accusé de réception envoyées à chaque Associé et de respecter un préavis de six (6) mois, lequel pourra être réduit lors de la décision de désignation qui aura à statuer sur le remplacement

du Gérant démissionnaire.

Le gérant est révocable par la décision de la collectivité des associés. Sa révocation deviendra effective le jour de la nomination d'un nouveau gérant. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

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

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

18.3. REMUNERATION

Le Gérant peut recevoir une rémunération, qui est fixée et qui peut être modifiée par une décision collective des associés. De plus, une convention de gestion pourra également être conclue afin de prévoir une rémunération complémentaire de la gérance.

En cas de révocation de la Gérance, une indemnité équivalente à deux (2) ans de mandat devra être versée au gérant révoqué.

ARTICLE 19. POUVOIRS DU GERANT

19.1. POUVOIRS DU GERANT

Dans les rapports avec les tiers, les pouvoirs du Gérant sont les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de l'objet social et des pouvoirs que la loi attribue expressément aux associés.

La Société est engagée même par les actes du Gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Le Gérant se conformera aux obligations dans la gestion de la Société fixées aux articles L. 214-24-1 à L. 214-24-23 du Code monétaire et financier.

A l'égard des tiers, la Société est représentée par son Gérant.

Sous réserve des pouvoirs attribués à la collectivité des associés en application de l'Article 13.1 ci-dessus ou des limitations de pouvoirs qui peuvent lui être imposées à tout moment de la vie sociale, le cas échéant par acte extra-statutaire, le Gérant peut accomplir tout acte dans l'intérêt de la Société.

Une convention de gestion pourra être conclue entre la Société et son gérant afin de préciser les termes et modalités d'exercice de la gestion des placements effectués par la Société.

19.2. DELEGATIONS DES POUVOIRS DU GERANT

Le Gérant peut déléguer à toute personne physique ou morale de son choix associé ou non de la Société certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes ne relevant pas de la gestion du portefeuille et des risques tels que ces termes sont définis dans la Directive AIFM.

Lorsque le Gérant est une personne morale, celle-ci agit au sein de la Société exclusivement par son ou ses représentant(s) légal(aux), personne(s) physique(s). Si elle désigne un représentant permanent distinct de son ou ses représentant(s) légal(aux), celui-ci ou ceux-ci ne pourr(a) (ont) agir, vis-à-vis des tiers, que dans le cadre de délégations de pouvoir expresse(s).

En cas de changement de Gérant, les délégations de pouvoirs en cours subsistent sauf révocation expresse par le nouveau Gérant.

ARTICLE 20. FRAIS APPLICABLES A LA SOCIETE

20.1. FRAIS DE CONSTITUTION

Les frais liés à la constitution de la Société sont pris en charge par la Société à hauteur de 100.000 euros hors taxes maximum.

Ces frais comprennent les frais liés à la constitution et facturés par le commissaire aux comptes, le dépositaire, l'expert externe en évaluation, le délégataire de gestion comptable et administrative et le conseil juridique et fiscal.

20.2. FRAIS DE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

20.2.1. 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 la somme de 1,5 % hors taxes de l'actif brut pour les actifs détenus indirectement par la Société et de 10 % hors taxes des loyers encaissés pour les actifs détenus en direct. 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 directement, et ce compris la supervision et le contrôle des prestataires de services auxquels il est usuellement fait appel dans le domaine de la gestion immobilière (agents immobiliers, administrateurs de biens, experts, entreprises en charge des travaux, etc.) ;

- 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-dessous, la Société supportera également de façon récurrente les frais et charges d'exploitation immobiliers suivants :

- 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.

Ces frais et charges d'exploitation immobiliers seront de 1% hors taxes maximum de l'actif brut et seront payés annuellement.

20.2.2. Frais et charges non récurrents

a. Frais liés à l'acquisition et à l'arbitrage d'actifs

Les frais liés à l'acquisition et à l'arbitrage des actifs immobiliers et financiers comprennent notamment :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers tels que 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 frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes,
- les frais des études techniques et d'évaluation des actifs,
- les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux.

Ces frais sont engagés que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclus ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit.

Les frais liés à l'acquisition et à l'arbitrage d'actifs sont dus à chacune des opérations d'acquisition et s'élèveront :

- pour les biens immobiliers détenus en direct : à 1 % hors taxes du montant des opérations d'investissement, d'acquisition et d'arbitrage (nets de frais) , et
- pour les parts de SCPI, OPCI, SCI et Foncières détenues par la Société : 0,3% hors taxes du montant des opérations d'investissement, d'acquisition et d'arbitrage (nets de frais).

La rémunération telle que détaillée ci-dessus sera due à la Société de Gestion dans les conditions convenues aux présentes.

b. Autres frais et charges non récurrents

La Société supporte de façon non récurrente l'ensemble des frais et charges suivants :

- les frais liés aux travaux non refacturables aux locataires notamment ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de grosses réparations, 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, avocats, experts, etc.);
- les dépenses d'amélioration des actifs immobiliers tels que la restructuration, l'installation de système de climatisation, etc.;
- les frais de liquidation à l'occasion de la dissolution de la Société.

TITRE 6. LES ACTEURS

ARTICLE 21. LES ASSOCIES

21.1. 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.

21.2. DROITS DES ASSOCIES

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives.

Les associés peuvent prendre connaissance des livres et documents sociaux et recevoir des explications sur la gestion sociale dans les formes et conditions prévues aux articles 1855 du Code civil et 48 du décret du 3 juillet 1948.

Conformément à l'article 39 du décret du 3 juillet 1978, chaque associé peut demander à la Gérance de provoquer une délibération sur une question donnée.

21.3. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

Vis-à-vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux. Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la Société et restée infructueuse.

21.4. PERTE DE LA QUALITE D'ASSOCIE

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

ARTICLE 22. LE(S) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est assuré par un ou plusieurs commissaires aux comptes, titulaire(s) et suppléant(s), qui exercent leur mission conformément à la loi.

Ils sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six (6) exercices et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du code de commerce.

Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, laquelle se tiendra au cours de la septième année suivant leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

ARTICLE 23. LE DEPOSITAIRE

23.1. NOMINATION DU DÉPOSITAIRE

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

Le Dépositaire, CACEIS Bank, Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 1.273.376.994,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 692 024 722 et dont le siège social est sis 1-3, Place Valhubert – 75013 PARIS, établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution sous le numéro 18129, 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.

23.2. MISSIONS DU DÉPOSITAIRE

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

- (a) veille à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- (b) s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
- (c) s'assure que le calcul de la valeur liquidative des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
- (d) assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la réglementation ;

- (e) s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- (f) s'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
- (g) veille au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.

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

23.3. RÉMUNÉRATION ET RESPONSABILITÉ

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

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

ARTICLE 24. EVALUATEUR IMMOBILIER

La Gérance pourra nommer un expert externe en évaluation.

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

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

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

ARTICLE 25. INFORMATION DES INVESTISSEURS

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

TITRE 7. OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION ET ORGANISATION DE FIN DE VIE DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 26. DISSOLUTION

Il y a dissolution de la Société à l'expiration du terme fixé à l'Article 5 ou avant ce terme, sauf prorogation régulière, ou s'il survient une cause de dissolution prévue par la loi sur décision du Gérant après en avoir avisé le Dépositaire.

En outre, la Société est automatiquement dissoute dans l'un quelconque des cas suivants :

- (a) en cas de cessation des fonctions du Dépositaire, si aucun autre dépositaire n'a été désigné par le Gérant ;
- (b) en cas de cessation de fonctions du Gérant du fait d'une cessation d'activité ou d'une liquidation amiable ou judiciaire ou d'un empêchement légal ou réglementaire de poursuivre ses fonctions, si aucun autre gérant n'a été désigné.

Le Gérant adresse aux Associés une Notification les avisant de la dissolution de la Société.

La dissolution met fin aux fonctions du Gérant et des autres dirigeants le cas échéant, le mandat des commissaires aux comptes, lorsque la Société en est pourvue, pouvant être maintenu. Les associés conservent les mêmes pouvoirs qu'au cours de la vie sociale.

ARTICLE 27. LIQUIDATION

En cas de dissolution, le Gérant assume les fonctions de liquidateur. A défaut, le liquidateur est désigné par le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre statuant à la demande d'un souscripteur.

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

La personnalité morale de la Société subsiste, pour les besoins de sa liquidation, jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci, mais sa dénomination devra être suivie de la mention « Société en liquidation » ainsi que du ou des noms des liquidateurs sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

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

ARTICLE 28. TRANSFORMATION

La Société peut se transformer en société de toute autre forme dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les présents statuts.

ARTICLE 29. CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation soit entre la Société et les Associés, le Gérant ou le liquidateur, soit entre les Associés eux-mêmes, concernant les affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 30. NOTIFICATIONS

30.1. MODALITES DES NOTIFICATIONS

Toute notification ou communication au titre des présents statuts devra être effectuée par écrit et signée par ou au nom de la partie qui la réalise, et sera adressée (i) soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit par courrier électronique confirmé dans un délai maximum de un (1) jour ouvré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au domicile élu et à l'attention de la partie destinataire (ou à toute autre adresse ou à l'attention de toute autre personne ainsi qu'il pourra être notifié le cas échéant), la présentation du pli au destinataire ou la confirmation de réception du courrier électronique par le destinataire valant notification.

30.2. ELECTIONS DE DOMICILE

Pour l'exécution des présents statuts et leurs suites, les Associés font élection de domicile au lieu de leur siège social respectif.

TITRE 8. DISPOSITIONS ANNEXES

ARTICLE 31. NOMINATION DU PREMIER GERANT

Le premier Gérant de la Société nommé aux termes des présents statuts sans limitation de durée est la société FIDUCIAL GERANCE, représentée par Monsieur Thierry GAIFFE, dûment habilité aux fins des présentes, lequel/laquelle déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour leur exercice.

ARTICLE 32. NOMINATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le premier commissaire aux comptes titulaire, désigné pour une durée de six (6) exercices expirant à la date de l'assemblée générale statuant, en 2024, sur les comptes de l'exercice 2023, est la société dénommée CABINET ESCOFFIER ayant son siège social 40 rue Laure Dièbold, 69009 Lyon, représentée par M. Serge Bottoli.

Le premier commissaire aux comptes suppléant, désigné pour une durée de six (6) exercices expirant à la date de l'assemblée générale statuant, en 2024, sur les comptes de l'exercice 2023, est Monsieur Laurent ALBERNI domicilié 40 rue Laure Dièbold – 69009 Lyon.

* * *