Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Actes des sociétés (A) - Dépôt le 13/08/2024 - 113002 - 1990 D 01241 - 377 593 637 - FRUCTIFONCIER

FRUCTIFONCIER
Société Civile à Capital Variable
Siège social : 43, Avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS
377 593 637 RCS PARIS

ACTE SOUS SEING PRIVE CONSTATANT
LE CONSENTEMENT UNANIME DES ASSOCIES

LES SOUSSIGNEES :

BPCE VIE, société anonyme, au capital de 161.469.776 euros, entreprise régie par le Code des assurances, dont le siège social est sis au 7, promenade Germaine Sablon – 75013 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 349.004.341,

Représentée par Monsieur Christophe Izart, Directeur général,

Propriétaire de vingt-quatre millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (24 999 999) parts sociales,

ET

BPCE ASSURANCES IARD, société anonyme, au capital de 61 996 212 euros, entreprise régie par le Code des assurances, dont le siège social est sis au 7, promenade Germaine Sablon - 75013 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 350 663 860,

Représentée par Madame Nathalie Broutèle, Directrice générale,

Propriétaire d'une (1) part sociale,

Agissant en tant que seuls associés (ci-après les « **Associés** »), détenant l'intégralité des 25 000 000 parts sociales composant le capital de la société FRUCTIFONCIER (ci-après la « **Société** »),

Le Commissaire aux comptes, la société MAZARS, a été avisé des présentes.

Après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, du rapport du Conseil de Surveillance ; des comptes annuels clos le 31 décembre 2023 et des rapports du Commissaire aux comptes ;

Les Associés ont pris, à l'unanimité et dans les conditions prévues par l'article 22 des statuts de la Société (les « **Statuts** »), les décisions suivantes sur l'ordre du jour ci-après :

1. Lecture des rapports de la Gérance et du commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

2. Affectation du résultat.

3. Distribution d'une partie de la prime d'émission.

4. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2023.

5. Approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce.

6. Quitus à donner à la Gérance.

7. Renouvellement du mandat de Monsieur Gilles BERTRAN en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

8. Nomination de Monsieur Gérald NIOCHAUT en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

9. Insertion dans les statuts d'un mécanisme de plafonnement des rachats des parts de la Société.

10. Mises à jour des statuts.

11. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

PREMIERE DECISION

Les Associés, après avoir entendu la lecture du rapport de la Gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et du rapport du Commissaire aux comptes approuvent les comptes annuels de cet exercice tels qu'ils ont été présentés, se traduisant par un bénéfice d'un montant de de 6 252 453,37 €.

Ils approuvent également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

DEUXIEME DECISION

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se traduit par un bénéfice de 6 252 453,37 € qui, augmenté du compte « Report à nouveau » s'élevant à la somme 3 735 525,90 €, constitue un résultat distribuable de 9 987 979,27 € réparti comme suit :

- 9 750 000,00 € à titre de distribution de dividendes aux associés à proportion de leur participation dans le capital (soit 0,39 € par part sociale),

- 237 979,27 € au compte « Report à nouveau ».

Le compte « Report à nouveau » serait ainsi ramené de 3 735 525,90 € à 237 979,27 €.

Le règlement du dividende, soit 9 750 000,00 € (représentant 0,39 euro par part sociale), sera versé au plus tard le 30 juin 2024.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, les Associés prennent acte que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois derniers exercices, ont été les suivantes :

Exercices	Revenus éligibles à l'abattement de 40%		Revenus non éligibles à l'abattement de 40%
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31 décembre 2022	12 750 000 euros	Néant	Néant
31 décembre 2021	12 625 000 euros	Néant	Néant
31 décembre 2020	12 500 000 euros	Néant	Néant

TROISIEME DECISION

Les Associés, représentant la totalité du capital de la Société, décident de distribuer la somme de 7 675 000,00 € par prélèvement à due concurrence sur le compte « Prime d'émission », qui est ainsi ramené de 322 117 332,61€ à 314 442 332,61 €.

Cette distribution sera payable en numéraire, au plus tard le 31 décembre 2024, à chaque associé au prorata de sa participation dans le capital social.

QUATRIEME DECISION

Les Associés, sur proposition du Gérant et conformément à 8 l'article des statuts, arrêtent le capital effectif de la SCI FRUCTIFONCIER au 31 décembre 2023 à la somme de 81 122 500,000€ et constate que le capital a été réduit par décision des associés en date du 10 mai 2023.

CINQUIEME DECISION

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce, approuvent les conclusions de ce rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

SIXIEME DECISION

Les Associés donnent à la Gérance quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

En tant que de besoin, ils lui renouvellent sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

SEPTIEME DECISION

Les Associés décident de renouveler le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Gilles BERTRAN. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

HUITIEME DECISION

Les Associés décident de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance Monsieur Gérald NIOCHAUT. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

NEUVIEME RESOLUTION

Les Associés décident de procéder aux modifications suivantes des statuts de la Société, nécessaires à l'insertion d'un mécanisme de plafonnement des rachats des parts de la Société :

« *ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE*

1) Modalités

En dehors des possibilités de cessions prévues à l'article 11, ***et sous réserve des cas de plafonnement et de suspension des demandes de retrait prévus dans le document d'information des investisseurs****, tout associé aura la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision, à la société de gestion, par bulletin de rachat daté et signé.*

Ce droit s'exerce dans le cadre des modalités fixées à l'article 8 des statuts ***et des stipulations du document d'information des investisseurs****.*

Les demandes de retrait portent sur un nombre entier de parts ou sur des parts décimalisées.

Les parts remboursées seront annulées.

2) Valeur de retrait

Le montant versé par part lors du rachat sera égal à la valeur liquidative diminuée, le cas échéant, des coûts et frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit qui pourraient être mis à la charge du FIA du fait du retrait de l'associé concerné.

3) Délai de remboursement

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans le délai maximum d'un (1) mois suivant la réception, par le gérant, de la lettre recommandée visée en (1).

Si les contraintes de liquidité de la société le requièrent, et sur décision du gérant, le délai de règlement des retraits pourra être porté à six (6) mois et les associés en seront informés par tout moyen, au moins cinq (5) jours ouvrés avant la Date de Centralisation des Rachats (telle que définie par le document d'information des investisseurs) correspondant à son entrée en vigueur.

Le nouveau délai de règlement pourra être maintenu tant que la totalité des demandes de retrait enregistrées n'aura pas été réglée. »

Au surplus, les associés autorisent expressément la Société de Gestion à procéder à toutes les modifications du document investisseurs de la Société que la Société de Gestion jugerait utiles pour assurer sa mise en conformité avec d'un mécanisme de plafonnement des rachats des parts au sein des statuts de la Société.

DIXIEME RESOLUTION

Les Associés décident de procéder aux mises à jour suivantes des statuts de la Société :

« ***ARTICLE 2 - OBJET***

La Société a pour objet :

- *l'acquisition directe ou par voie d'apport, la propriété, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement, d'immeubles bâtis ou non bâtis,*
- *l'acquisition directe ou par voie d'apport, la propriété, de parts ou d'actions de sociétés à objet strictement immobilier,*
- ***la conclusion de toute opération de financement pour l'acquisition et la gestion de son patrimoine immobilier, la prise à cet égard de toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs ; et***
- *généralement toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à la gestion de son patrimoine pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société* ».

*« **ARTICLE 3 - DENOMINATION***

La société prend la dénomination de : ***FRUCTIFONCIER***

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, indiqueront la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots ***« société civile » à capital variable*** *».*

*« **ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL***

(...)

Le capital effectif de la société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou de nouveaux associés ou de diminution par suite des retraits des associés de tout ou partie des parts détenues par eux, tout retrait s'entendant d'un nombre entier de parts ***ou sur des parts décimalisées*** *(...). »*

« ***ARTICLE 9 – SOUSCRIPTION – LIBERATION DES PARTS***

Le Gérant n'est autorisé à recevoir que des associés d'origine ou de sociétés d'assurances filiales, directes ou indirectes de BPCE VIE ayant la qualité d'investisseurs professionnels mentionnés à l'article L.214-150 du Code monétaire et financier.

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin de souscription.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées entièrement lors de la souscription de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission.

Les conditions de souscription et de libération des parts sont précisées dans le document d'information des investisseurs. Toute souscription de parts devra être réalisée dans les conditions des présents statuts et du document d'information des investisseurs. »

« ***ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES***

Les parts ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le

capital social et des cessions qui seraient régulièrement consenties, dont une expédition, une copie ou un extrait sera délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

Les parts sont décimalisées en millièmes, dénommées « fractions de parts ».

Les dispositions des statuts gouvernant l'émission, la transmission et le rachat des parts sont applicables aux fractions des parts. Toutes les autres dispositions statutaires relatives aux parts ou à leur propriété s'appliquent mutatis mutandis aux fractions de parts, sous réserve qu'il en soit disposé autrement en vertu des statuts ou du document d'information. »

« **ARTICLE 26 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

~~**Si la société vient à satisfaire aux critères définis par l'article 28 de la loi du 1er mars 1984 et son décret d'application, les associés sont tenus de procéder à la nomination de Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant**~~.

Un ou plusieurs Commissaire aux Comptes sont alors nommés par l'Assemblée générale Ordinaire des associés pour six exercices.

Leur mandat expire après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article 219 de la loi n°66-537 du 24 juillet 1966.

(…)

~~**Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci**~~. ».

ONZIEME RESOLUTION

Les Associés confèrent tous pouvoirs au porteur d'un original ou de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales.

****

Les Associés reconnaissent et acceptent que (i) le présent acte est signé par voie de signature électronique via la plateforme UNIVERSIGN en application des articles 1367 et suivants du Code civil, (ii) que la transmission électronique dudit acte ainsi signé vaudra preuve, entre elles, de son existence, de son origine, de sa réception et de son intégrité.

En conséquence de ce qui précède, les Associés reconnaissent et acceptent que le présent acte portera la date de sa signature par le dernier des signataires.

BPCE VIE
Représentée par Monsieur Christophe IZART

Signé par Christophe Izart
Le 06/05/2024



BPCE ASSURANCE IARD
Représentée par Madame Nathalie BROUTÈLE

Signé par Nathalie Broutèle
Le 06/05/2024



Le Gérant AEW
représentée par Monsieur Stéphane SEBBAN, dûment habilité

Signé par Stephane Sebban
Le 13/05/24



F R U C T I F O N C I E R

Société Civile Immobilière à Capital Variable
Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France 75013 Paris
377 593 637 R.C.S. PARIS

STATUTS

Mis à jour par Décisions des associés du 16 mai 2024

Certifiés conformes

Le Gérant, AEW



TITRE I

FORME – OBJET – DENOMINATION SOCIALE – SIEGE SOCIAL - DUREE

ARTICLE l - FORME

Il est constitué, par les présentes, une Société Civile Immobilière (la « Société » ou la « SCI »), régie par les articles 1845 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants du Code monétaire et financier relatifs aux FIA, les articles afférents aux FIA du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition directe ou par voie d'apport, la propriété, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement, d'immeubles bâtis ou non bâtis,

- l'acquisition directe ou par voie d'apport, la propriété, de parts ou d'actions de sociétés à objet strictement immobilier,

- la conclusion de toute opération de financement pour l'acquisition et la gestion de son patrimoine immobilier, la prise à cet égard de toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs ; et

- généralement toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à la gestion de son patrimoine pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société prend la dénomination de : **FRUCTIFONCIER**

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, indiqueront la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « société civile » à capital variable.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social de la société est fixé au 43, avenue Pierre Mendès-France 75013 Paris.
Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par décision de la gérance et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II

CAPITAL – APPORTS - PARTS D'INTERETS

ARTICLE 6 - CAPITAL

Capital social d'origine

Le capital social d'origine est fixé à dix mille francs (soit 1 524,49 euros) divisé en cent (100) parts de cent francs nominal (soit 15,2449 euros).

Capital social statutaire

La capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalité particulière, est fixé à *QUATRE CENT CINQUANTE MILLIONS D'EUROS (450.000.000 ∈uros).* Il pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

ARTICLE 7 - APPORTS

Le capital social initial a été constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et libérés entièrement, pour un montant de 10.000 F (soit 1 524,49 euros) représentant le montant nominal du capital social, réparti entre les associés de la manière suivante :

- BPCE VIE, 99 parts numérotées de 1 à 99 ……...….. 99 parts
- BPCE PREVOYANCE, 1 part numérotée 100 …… 1 part

Soit un total de …… 100 parts

Suite à une opération de scission de la société BPCE PREVOYANCE (RCS 352.259.717) ayant emporté le transfert de plein droit de l'unique part sociale qu'elle détenait dans le capital de la Société au profit de la société BPCE ASSURANCES IARD (RCS PARIS 350.663.860), le capital de la Société est désormais réparti comme suit :

BPCE VIE : …… 24 999 999 parts
BPCE ASSURANCES IARD : …… 1 part

Soit un total de ……....25.000.000 parts

ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social effectif de la société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la Gérance au 31 Décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable.

Le capital effectif de la société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou de nouveaux associés ou de diminution par suite des retraits des associés de tout ou partie des parts détenues par eux, tout retrait s'entendant d'un nombre entier de parts ou sur des parts décimalisées.

Le capital effectif et libéré de la société ne pourra toutefois tomber, par suite des retraits, au-dessous d'une somme égale à 90 % du dernier capital social effectif constaté par la Gérance et arrêté par la dernière Assemblée Générale Ordinaire précédant le retrait.

ARTICLE 9 – SOUSCRIPTION – LIBERATION DES PARTS

Le Gérant n'est autorisé à recevoir que des associés d'origine ou de sociétés d'assurances filiales, directes ou indirectes de BPCE VIE ayant la qualité d'investisseurs professionnels mentionnés à l'article L.214-150 du Code monétaire et financier.

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin de souscription.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées entièrement lors de la souscription de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission.

Les conditions de souscription et de libération des parts sont précisées dans le document d'information des investisseurs. Toute souscription de parts devra être réalisée dans les conditions des présents statuts et du document d'information des investisseurs.

ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital social et des cessions qui seraient régulièrement consenties, dont une expédition, une copie ou un extrait sera délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

Les parts sont décimalisées en millièmes, dénommées « fractions de parts».

Les dispositions des statuts gouvernant l'émission, la transmission et le rachat des parts sont applicables aux fractions des parts. Toutes les autres dispositions statutaires relatives aux parts ou à leur propriété s'appliquent mutatis mutandis aux fractions de parts, sous réserve qu'il en soit disposé autrement en vertu des statuts ou du document d'information.

ARTICLE 11 - CESSION DE PARTS

Les parts sont librement cessibles entre les associés. En dehors des associés d'origine, elles ne pourront être cédées qu'à des sociétés d'assurances filiales, directes ou indirectes, de BPCE VIE.

Les associés jouissent d'un droit de préemption et en cas de cession prévue au profit d'un tiers.

Les associés auront un mois à compter du jour où ils auront été avisés par un associé de son intention de céder, ainsi que du nom du cessionnaire éventuel et du prix de cession envisagé, pour faire connaître leur décision ; l'absence de réponse dans le délai sus-indiqué vaudra acceptation de la cession.

En cas d'offres émanant de plusieurs associés, sauf convention contraire entre eux, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient à la date de la notification du projet de cession, sauf à arrondir à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à l'associé offrant qui détenait le plus grand nombre de parts.

Pour l'exercice du droit de préemption, le prix d'achat des parts sera le prix proposé par le cédant, sauf en cas de désaccord entre les associés à le faire fixer par expert.

La cession ne pourra être opérée que par les voies civiles dans les termes de l'article 1690 du Code Civil.

En cas d'adjudication publique en vertu d'une décision judiciaire ou autrement, les associés conservent également leur droit de préemption.

Toute cession entraînera la modification de plein droit des présents statuts dans les formes et conditions légales sans qu'il y ait pour autant création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 12 - DROIT DES PARTS

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit identique dans les résultats de la société et dans l'actif social.

Elle donne droit par ailleurs, comme fixé ci-dessous, à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation ainsi qu'à l'obligation de la contribution aux pertes.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés et de la gérance.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS AUX DETTES SOCIALES

Les associés sont indéfiniment responsables des dettes sociales à l'égard des tiers, mais à proportion de leur part dans le capital social, à la date de l'exigibilité de ces dettes ou au jour de la cessation des paiements. Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre l'associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société.

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

1) Modalités

En dehors des possibilités de cessions prévues à l'article 11, et sous réserve des cas de plafonnement et de suspension des demandes de retrait prévus dans le document d'information des investisseurs, tout associé aura la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision, à la société de gestion, par bulletin de rachat daté et signé. .

Ce droit s'exerce dans le cadre des modalités fixées à l'article 8 des statuts et des stipulations du document d'information des investisseurs.

Les demandes de retrait portent sur un nombre entier de parts ou sur des parts décimalisées.

Les parts remboursées seront annulées.

2) Valeur de retrait

Le montant versé par part lors du rachat sera égal à la valeur liquidative diminuée, le cas échéant, des coûts et frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit qui pourraient être mis à la charge du FIA du fait du retrait de l'associé concerné.

3) Délai de remboursement

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans le délai maximum d'un (1) mois suivant la réception, par le gérant, de la lettre recommandée visée en (1).

Si les contraintes de liquidité de la société le requièrent, et sur décision du gérant, le délai de règlement des retraits pourra être porté à six (6) mois et les associés en seront informés par tout moyen, au moins cinq (5) jours ouvrés avant la Date de Centralisation des Rachats (telle que définie par le document d'information des investisseurs) correspondant à son entrée en vigueur.

Le nouveau délai de règlement pourra être maintenu tant que la totalité des demandes de retrait enregistrées n'aura pas été réglée.

TITRE III

ADMINISTRATION

ARTICLE 15 - NOMINATION DU GERANT

La société est administrée par un gérant associé ou non, disposant de l'agrément nécessaire pour la gestion de FIA, nommé dans les statuts lors de la constitution ou par décision extraordinaire des associés. La durée des fonctions du gérant n'est pas limitée. Elles cessent en cas de liquidation ou de règlement judiciaire de ses biens, de démission ou de révocation.

La société AEW, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 07-000043, est désignée comme Gérant pour la durée de la Société.

Tous pouvoirs sont conférés au Gérant pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article.

ARTICLE 16 - POUVOIRS DU GERANT

Le gérant représente la société tant au regard des associés qu'au regard de tous tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et faire ou autoriser tous les actes ou opérations relatifs à son objet. Tout ce qui ne relève pas expressément d'une décision collective des associés en vertu des dispositions légales ou des présents statuts est de sa compétence.

Le Gérant a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;

- préparer et réaliser les augmentations de capital et, en tant que de besoin, commercialiser les parts de la Société et, à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des marchés financiers ;

- autoriser le nantissement des parts sociales ;

- acquérir tout immeuble dans le cadre de l'objet de la société, signer l'acte d'achat, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes les formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;

- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables ;

- acquérir toutes parts ou actions de sociétés, à objet strictement immobilier, conformément aux orientations de placement arrêtées en commun avec les associés et généralement faire le nécessaire dans le cadre de l'exercice des droits attachés à ces titres ;

- gérer les liquidités de la société ;

- faire ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;

- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;

- embaucher et révoquer tout employé ;

- contracter toutes assurances aux conditions qu'il avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;

- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et paquets envoyés en recommandé ;

- procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base, pour les actifs immobiliers, de l'évaluation de l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;

- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation de l'actif social et arrêter à cet effet tous devis et marchés ;

- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;

- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;

- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;

- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'il juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

- décider la mise en paiement d'acomptes sur le bénéfice, conformément aux dispositions de l'article 24 des statuts.

Le Gérant peut, toutes les fois où il le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, le Gérant ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisé par une décision collective ordinaire des associés ;

- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale ;

- procéder à des appels de fonds supplémentaires.

ARTICLE 17 - DELEGATION DE POUVOIRS

Le Gérant peut conférer à telle personne que bon lui semble tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.

ARTICLE 18 - RESPONSABILITE DU GERANT

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

Le gérant ne contracte, en sa qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la Société et n'est responsable que de l'exécution de son mandat. Mais s'il a la qualité d'associé, il est tenu à ce titre des dettes sociales conformément à l'article 13 ci-dessus.

ARTICLE 19 - REMUNERATION DU GERANT

La rémunération du Gérant est fixée, le cas échéant, par décision des associés prise dans les conditions de l'article 21.1 des présents statuts.

TITRE IV

CONTROLE DE LA GESTION DE LA SOCIETE

ARTICLE 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

1) Nomination

Un Conseil de Surveillance est nommé par les associés pour assister le Gérant. Il est chargé de représenter les associés dans leurs rapports avec le Gérant et d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la société.

Le Conseil est composé de trois membres au moins et de sept au plus, pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire ou désignés dans les statuts lors de la constitution de la société.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans sous réserve de ce qui est dit ci-après et sont toujours rééligibles.

Le Conseil de Surveillance devra être renouvelé en entier lors de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue dans l'année au cours de laquelle expire le premier mandat des premiers membres du Conseil.

Le Conseil se renouvellera ensuite chaque année suivant le nombre de membres en fonction, de façon que le renouvellement s'opère d'une manière régulière et complète dans chaque période de trois ans. Le renouvellement s'effectuera d'abord par tirage au sort, puis à l'ancienneté une fois le roulement établi.

En cas de vacance par démission, décès ou toute autre cause, le Conseil peut pouvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires, dans les limites fixées ci-dessus, sauf faire confirmer les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Jusqu'à cette rectification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Si le nombre des membres du Conseil devient inférieur à trois, l'Assemblée Générale est convoquée, dans les plus brefs délais, par le Gérant ou à défaut par un des membres du Conseil en exercice, pour compléter au minimum ce nombre au chiffre de trois.

Le membre nommé en remplacement d'une autre ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

2) Organisation – Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président et le cas échéant, un ou plusieurs Vice-Présidents dont les fonctions cessent à l'expiration de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Il nomme pour une durée indéterminée un secrétaire qui ne peut pas être choisi parmi les associés.

En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur la convocation, soit de son Président ou de deux de ses membres, soit du Gérant ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit fixé par la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance pour une séance déterminée.

Un membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir plus d'une séance, à moins que la suivante n'ait le même ordre du jour.

Pour que les décisions du Conseil de Surveillance soient valables, le nombre de présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre des membres ; en outre, la présence effective ou le vote exprimé par correspondance de trois membres est nécessaire.

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

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

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social de la société et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président ou un des membres du Conseil, ou encore par le Gérant.

3) Consultation par correspondance

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être consultés par écrit à l'initiative du Président ou du Gérant.

A cet effet, le Président ou le Gérant, selon le cas, adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance, par courrier simple, le texte des décisions qui font l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance ont un délai de dix jours, à compter de la date d'envoi de la lettre pour faire parvenir par écrit leur vote au Président. Le vote est exprimé par un « oui » ou par un « non » sur le texte des décisions. Il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai et l'auteur du vote parvenu en retard, de même que le membre du Conseil de Surveillance qui n'aura pas répondu, seront considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Le Président du Conseil de Surveillance dresse le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les réponses des membres du Conseil ; le texte des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

4) Mission du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- de contrôler la gestion de la société ;

- d'examiner les situations comptables établies par le Gérant ainsi que les comptes de l'exercice et, le cas échéant, d'examiner, sur proposition du Gérant, si la situation comptable de la société permet la distribution d'acomptes sur le bénéfice ;

- de présenter chaque année, s'il le juge utile, lors de la reddition de compte du Gérant, un rapport sur la gestion de la Société ;

- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale ou le Gérant ;

- d'autoriser toute modification ou renouvellement du contrat de gestion conclu avec le Gérant.

A toute époque de l'année, il peut demander au Gérant un rapport sur la situation de la société.

Lors de chaque Assemblée Générale Ordinaire convoquée extraordinairement ou extraordinaire, il présente, s'il le juge utile aux associés, un rapport sur les résolutions qui seront proposées à leur approbation.

5) Rémunération

Les fonctions des membres du Conseil de Surveillance sont gratuites ; toutefois, les membres du Conseil peuvent être remboursés des frais exposés dans l'accomplissement de leur mission.

6) Responsabilité des membres du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent, du fait de leur fonction, aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la Société, mais ils sont responsables envers la Société et les tiers de leurs fautes personnelles dans l'exercice de leur mission de contrôle.

TITRE V

DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 21

Les associés sont consultés ou réunis aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Aucune forme spéciale n'est prescrite pour les consultations et décisions des associés qui pourront même être consultés par lettres.

1. Par décisions ordinaires, les associés discutent, approuvent, redressent les comptes et fixent les bénéfices à répartir. Ils donnent mandat au gérant pour tous actes excédant ses pouvoirs, notamment ceux concernant :

   a. Les emprunts et les constitutions d'hypothèques ;
   b. Les appels de fonds supplémentaires nécessités par la réalisation de l'objet social ;

2. Seront prises sous forme extraordinaire les décisions entraînant modification des statuts, en ce compris :

   a. L'augmentation ou la réduction du capital social, sa division en parts d'une valeur nominale autre que celle de 15,2449 euros.

   b. la nomination ou la révocation du gérant ;

c. la prorogation, la réduction de durée ou la dissolution anticipée de la société ;

d. Sa fusion ou alliance avec d'autres Sociétés par intérêts ou par actions constituées ou à constituer ;

e. La transformation de la Société en Société de toute autre forme, notamment en Société Anonyme ou en Société à Responsabilité Limitée sans que cette transformation puisse être considérée comme donnant naissance à un être moral nouveau ;

f. L'extension ou la restriction de l'objet social.

ARTICLE 22 - MODE DE CONSULTATION

Les décisions collectives des associés résultent :

- soit d'un accord unanime des associés ;
- soit d'un vote par correspondance ;
- soit d'une délibération prise en assemblée générale.

La réunion d'une assemblée est obligatoire pour toutes décisions, si elle est demandée par un associé.

1. Au cas de consultation par écrit, la gérance adresse au dernier domicile connu de chacun des associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, le texte des résolutions par elle proposées, accompagné de tous renseignements et explications utiles.

   Dans un délai de quinze jours entiers à compter de l'envoi de la lettre recommandée, les associés doivent adresser à la gérance leur acceptation ou leur refus par pli recommandé. Le vote est formulé par l'inscription au bas de chaque résolution de la mention "adoptée" ou "refusée".

   Tout associé qui n'aura pas adressé sa réponse dans le délai sera considéré comme s'étant abstenu.

2. Au cas où la gérance estime préférable de délibérer en assemblée générale, comme dans le cas où, en vertu des dispositions qui précèdent, la réunion d'une telle assemblée est obligatoire, les associés sont convoqués quinze jours au moins à l'avance, par lettre recommandée adressée à leur dernier domicile connu, leur faisant connaître l'ordre du jour, les lieu, jour et heure de la réunion.

   Ce délai peut être réduit à huit jours pour les assemblées générales extraordinaires ou pour les assemblées générales ordinaires autres que celles appelées à statuer sur les comptes d'un exercice. Toutefois, si tous les associés sont présents ou représentés, la convocation pourra être simplement faite verbalement et sans délai. L'assemblée est présidée par l'un des gérants, assisté d'un secrétaire nommé par elle.

3. Chaque associé peut se faire représenter aux réunions et délibérations par un autre associé, justifiant d’un mandat spécial.

4. Les décisions collectives des associés sont constatées dans les procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés par chacun des associés présents.

   En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexé la réponse de chaque associé.

   Lorsqu’une décision est constatée dans un acte ou un procès-verbal notarié, celui-ci doit être transcrit ou mentionné sur le registre spécial et sous la forme d’un procès-verbal dressé et signé par la gérance.

Les copies ou extraits de procès-verbaux et délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

5. Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, mêmes absents, dissidents ou incapables.

TITRE VI

EXERCICE SOCIAL – REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL - INVENTAIRE

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

Exceptionnellement, l'exercice 2004 commencé le 1er octobre 2003 sera clôturé le 31 décembre 2004.

Il sera tenu au siège une comptabilité selon les usages de toutes les opérations de la société et il sera dressé pour chaque exercice un bilan, un compte de résultats et une annexe qui seront soumis à l'approbation des associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 24 - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

Sous la condition résolutoire d'une décision contraire de l'Assemblée des associés statuant sur les comptes sociaux, le bénéfice est à la clôture de l'exercice immédiatement et intégralement acquis par les associés pour le montant qui résulte des comptes sociaux et réparti entre eux, proportionnellement au nombre de parts possédé par chacun sous forme de compte courant, avec effet à la date de clôture de l'exercice.

Sauf décision contraire des associés, ce bénéfice ne pourra en conséquence être porté à un compte de réserve ou de report à nouveau.

De même, sous la condition résolutoire d'une décision contraire de l'Assemblée des associés statuant sur les comptes sociaux, la perte est à la clôture de l'exercice immédiatement et intégralement acquise par les associés pour le montant résultant des comptes sociaux et réparti entre eux, proportionnellement au nombre de parts possédé par chacun sous forme de comptes courants.

Toutefois, lorsqu'une situation comptable intercalaire établie au cours de l'exercice ou un bilan de clôture établi à la fin de l'exercice, fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures ainsi que des sommes éventuellement portées en réserve, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur ledit bénéfice, sous la condition résolutoire d'une décision contraire de l'Assemblée des associés statuant sur les comptes dudit exercice.

Le montant de ces acomptes, qui sont répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun, sous forme de compte courant, ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi constaté. En outre, la distribution de tels acomptes sur le bénéfice n'est possible que si le Conseil de Surveillance, dûment consulté à cet effet par le Gérant, y a émis un avis favorable.

ARTICLE 25 - AVANCES EN COMPTES COURANTS

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en comptes courants. Les conditions de fonctionnement de ces comptes sont arrêtées avec le gérant.

ARTICLE 26 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs Commissaire aux Comptes sont alors nommés par l'Assemblée générale Ordinaire des associés pour six exercices.

Leur mandat expire après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont chargés notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par le gérant, de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes par le gérant ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils font toutes observations au Gérant concernant les comptes, en font part aux Associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire à laquelle ils sont convoqués.

Ils sont un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières.

La rémunération des Commissaires aux Comptes est déterminée par l'Assemblée Générale Ordinaire dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci.

ARTICLE 27 – EXPERT IMMOBILIER

Un Expert Immobilier est nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés sur proposition du Gérant.

Ledit Expert Immobilier apprécie, sous le contrôle du Gérant, la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société au sens de l'article R.214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année.

A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Immobilier et la SCI. Cette convention définit la mission de l'Expert Immobilier et détermine les termes de sa rémunération.

ARTICLE 28 – DEPOSITAIRE

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition du Gérant par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Les conditions de sélection du Dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable au Conseil de Surveillance.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la règlementation AMF.

TITRE VII

DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

ARTICLE 29 - CAUSES DE DISSOLUTION

La société n'est pas dissoute de plein droit par la liquidation, le règlement judiciaire, la déconfiture ou le retrait de l'un des associés.

ARTICLE 30 - LIQUIDATION

A l'expiration du terme fixé par les statuts ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, les associés règlent le mode de liquidation et nomment un ou plusieurs liquidateurs, éventuellement le gérant, ce dernier étant liquidateur de plein droit dans le cas où aucune décision ne serait prise sur ce point par les associés dans les dix jours suivant la déclaration de liquidation ; les associés déterminent les pouvoirs du ou des liquidateurs et conservent les mêmes attributions qu'au cours de la vie sociale.

Ils ont notamment le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation, de donner quitus au liquidateur et de délibérer sur les intérêts sociaux.

Ils peuvent également modifier les pouvoirs conférés aux liquidateurs et procéder à leur remplacement.

A défaut de fixation des pouvoirs du ou des liquidateurs par les associés, dans les dix jours suivant la déclaration de liquidation, le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser leur mission.

Ils pourront soit partager en nature entre les associés les biens faisant partie de l'actif social, soit les vendre, de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront avantageux ; en toucher le prix, faire mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements, donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, et ainsi réaliser par la voie qu'ils jugeront convenable tout l'actif social, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettis à aucune forme ou formalité judiciaire.

Le paiement du passif social est supporté par les associés proportionnellement à leurs droits dans la société sans que cela puisse exclure, vis-à-vis des tiers, la responsabilité dont chacun peut être personnellement tenu en vertu de l'article 1857 du Code Civil.

Après apurement du passif, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts d'intérêts si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en existe, sera réparti entre les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

ARTICLE 31 -

Pendant toute la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune

partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

TITRE VIII

CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre associés au sujet des affaires sociales ou de l'exécution des dispositions statutaires pendant le cours de la société ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

****