RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2004 D 05678
Numéro SIREN : 479 495 632
Nom ou dénomination : LFP MULTIMMO

Ce dépôt a été enregistré le 17/03/2016 sous le numéro de dépôt 27102

1602713101

DATE DEPOT : 2016-03-17

NUMERO DE DEPOT : 2016R027102

N° GESTION : 2004D05678

N° SIREN : 479495632

DENOMINATION : LFP MULTIMMO

ADRESSE : 128 bd Raspail 75006 Paris

DATE D'ACTE : 2015/12/22

TYPE D'ACTE : PROCES VERBAL DE LA GERANCE

NATURE D'ACTE : TRANSFERT DU SIEGE SOCIAL

MODIFICATION(S) STATUTAIRE(S)

Fon 22.12.15, TB.DJ
DL,

04056970

LFP MULTIMMO
Société civile à capital variable
173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
479 495 632 RCS PARIS

Greffe du tribunal de commerce de Paris
17 MARS 2016
Sous le n° R 2910

PROCES-VERBAL DE DECISION DE LA GERANCE EN DATE DU 22 DECEMBRE 2015

L'an deux mille quinze, le vingt-deux décembre,

La société LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS, société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros, dont le siège social est situé à Paris (75008) - 173, boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699, représentée par Monsieur Marc BERTRAND, Directeur Général,

Agissant en qualité de Gérant de la société LFP MULTIMMO, société civile de portefeuille à capital variable dont le siège est à Paris (75008) 173 boulevard Haussmann, identifiée au SIREN sous le numéro 479 495 632 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris (la « **Société** »),

EXPOSE TOUT D'ABORD CE QUI SUIT :

Il est précisé qu'aux termes de l'article 4 des statuts, le siège social de la Société peut être transféré en tout autre endroit du même département par décision de la gérance sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés.

CECI ETANT EXPOSE :

Le Gérant décide le transfert du siège social de la société **LFP MULTIMMO**, à compter du 1er janvier 2016 à l'adresse suivante :

128 boulevard Raspail – 75006 PARIS

Le Gérant décide, par conséquent, que l'article 4 des statuts sera désormais rédigé comme suit :

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Ancienne version :
« Le siège social est fixé à PARIS (75008) – 173, boulevard Haussmann.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.»

Nouvelle version :
« Le siège social est fixé au 128, boulevard Raspail - 75006 Paris..

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.»

Ce transfert sera ratifié par la prochaine assemblée générale ordinaire des associés.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

LFP Multimmo
Représentée par La Française Real Estate Managers
Elle-même représnetée par Marc BERTRAND

1602713102

DATE DEPOT : 2016-03-17

NUMERO DE DEPOT : 2016R027102

N° GESTION : 2004D05678

N° SIREN : 479495632

DENOMINATION : LFP MULTIMMO

ADRESSE : 128 bd Raspail 75006 Paris

DATE D'ACTE : 2015/12/22

TYPE D'ACTE : STATUTS A JOUR

NATURE D'ACTE :

04D5678

LFP MULTIMMO
Société civile à capital variable
Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris
479 495 632 RCS PARIS

Greffe du tribunal
de commerce de Paris

17 MARS 2016

Sous le N° : R29102

STATUTS

Mis à jour à compter du 1er janvier 2016 suite à la décision de la Gérance du 22 décembre 2015

Article 1. **Forme**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 octobre 2004, Il est constitué un Autre Fonds d'Investissement Alternatif (Autre FIA) sous la forme d'une une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par l'article L.231-1 du Code de commerce, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ou compléteraient ces textes et par les présents statuts.

Article 2. **Objet**

La Société civile de portefeuille Immobilier a pour objet :

- La constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement Immobilière et financière pouvant être confiée par mandat à une prestataire de service d'investissement et susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement Immobilier, de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier et, à titre accessoire ;
- La constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaire outre la réalisation de l'objet social notamment pour assurer la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières et toutes formes d'endettement se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation,
- D'une manière générale toutes opérations et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions d'éligibilité en unités de comptes, telles que prévues par le Code des Assurances, entrant dans cet objet social à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Article 3. **Dénomination sociale**

La Société a pour dénomination : **LFP MULTIMMO**

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile à capital variable ».

Article 4. **Siège social**

Le siège social est fixé au 128, boulevard Raspail - 75006 Paris.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

Article 5. **Durée**

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Article 6. **Apports**

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

- par la société UFG COURTAGE, la somme de cent euros,
- par la société UNION FRANCAISE DE GESTION, la somme de cent euros,

Soit la somme totale de deux cents euros.

Chacun des apporteurs a en outre versé à la Société la somme de 50 euros à titre de prime d'émission.

Article 7. Capital social initial

Le capital social initial est fixé à la somme de deux-cents (200) euros, divisé en deux (2) parts sociales de catégorie A de cent (100) euros de valeur nominale, numérotées de 1 à 2, entièrement souscrites et libérées et attribuées à la constitution aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

- UFG COURTAGE, 1 part de catégorie A numéroté 1 ;
- UNION FRANCAISE DE GESTION, « UFG », 1 part de catégorie A numéroté 2 ;

Soit au total : 2 parts de catégorie A

Il est précisé que la société La Française Real Estate Managers a été subrogée dans les droits et obligations de la société UNION FRANÇAISE DE GESTION, « UFG » résultant des présents statuts suite à la dissolution sans liquidation de cette dernière intervenue le 1er novembre 2006 dans le cadre d'une opération de Scission puis à son changement de dénomination sociale intervenue le 22 septembre 2011.

La Société est composée de deux catégories de parts : A et B, lesquelles ont respectivement pour dénomination commerciale Philosophale et LFP UniCimmo dont les droits respectifs sont décrits à l'article 10 des présents statuts.

Les parts pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Les parts sont fractionnées en cent-millièmes, dénommées fractions de parts.

Article 8. Variabilité du capital social

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

8.1. Augmentation du capital – Capital social autorisé

La gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de Un Milliard (1 000 000 000) d'euros, lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

Sauf décision extraordinaire contraire des associés, les parts sociales nouvelles sont émises à la valeur liquidative telle que décrite au 8.1.1. ci-après.

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

Les parts sociales nouvelles ne seront assimilées aux parts anciennes de même catégorie et ne jouiront des mêmes droits qu'à compter de la prise d'effet de leur souscription et à condition que celle-ci ait été agréée par la gérance et que le souscripteur ait libéré, dans les délais requis, les fonds correspondants.

Les demandes de souscriptions, tant des associés que des personnes non encore admises, sont adressées à la gérance au plus tard à 16 heures le jour précédent la date de calcul de la valeur liquidative défini à l'Article 9 ci-après (la Date Limite de Centralisation des Souscriptions) par télécopie en indiquant les nom, prénoms et domicile du souscripteur ou sa raison sociale et son siége, le

montant de sa souscription et la catégorie des parts souscrites. Si ce jour n'est pas un jour ouvré la Date Limite de Centralisation des Souscriptions sera fixée le jour ouvré immédiatement précédent.

Le règlement de la souscription doit être reçu par la gérance au plus tard à 16 heures le jour de la Date Limite de Centralisation des Souscriptions. Il appartient au souscripteur de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son ordre de souscription. Si le règlement n'est pas reçu, l'ordre est reporté sur la centralisation suivante jusqu'à réception des fonds.

En cas de refus d'agrément, la gérance doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision au souscripteur dans les huit jours de la réception de la demande de souscription. La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque. Le refus d'agrément entraine restitution des fonds versés pour la souscription sans intérêt ni indemnité. 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.

Toute souscription prend effet, sous réserve de son agrément, le jour du calcul de la valeur liquidative de la part établie après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

La gérance notifie au souscripteur, par tout moyen, la bonne exécution de son ordre le jour ouvré suivant la date de calcul de la valeur liquidative.

A titre d'exemple, pour une souscription à la valeur liquidative du vendredi 13 juillet, les demandes de souscriptions et les fonds correspondants doivent être reçues par le Gérant au plus tard le jeudi 12 juillet avant 16 heures. Le souscripteur est informé de la bonne exécution de son ordre le lundi 16 juillet. Cet exemple ne tient pas compte des éventuels jours non ouvrés.

Le capital social peut par ailleurs être augmenté par voie d'incorporation de réserves, primes, ou bénéfices, avec élévation de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par la collectivité des associés.

8.1.1. Prix d'émission des parts

Le prix d'émission des parts est fixé par le gérant sur la base de la valeur liquidative de la part de la catégorie concernée, augmentée d'un droit d'entrée non acquis au fonds dont le taux diffère selon la catégorie de parts concernée.

	Assiette	taux	
		Parts Philosophale	Parts LFP UniCimmo
Droit d'entrée	Valeur liquidative x nombre de parts souscrites	2%	0%

8.1.2. Suspension des souscriptions

La gérance peut suspendre à tout moment la souscription à une ou plusieurs catégories de parts ; la suspension des souscriptions n'entrainant pas pour autant la suspension des retraits. Les associés en sont alors informés par tout moyen au minimum 7 jours ouvrés avant la prise d'effet de la suspension.

8.2. Diminution du capital – Capital social minimum

Le capital social peut être réduit par la reprise totale ou partielle des apports résultant du retrait ou de l'exclusion d'associés décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

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

Toutefois, à la demande de l'associé, le remboursement de ces apports peut être effectué en nature par attribution de biens sociaux.

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure à deux cents (200) euros.

Chaque année, l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, constatera et arrêtera le montant du capital social existant le jour de la clôture de cet exercice.

Le capital social peut par ailleurs être réduit, par voie d'incorporation des pertes avec diminution de la valeur nominale des parts souscrites, en vertu d'une décision prise par la collectivité des associés.

8.2.1. Retrait des Associés

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant au gérant un ordre de retrait de parts, par télécopie, indiquant ses noms, prénoms et domicile ou sa raison sociale et son siége, en précisant obligatoirement la catégorie et le nombre de parts sur laquelle porte la demande de retrait ou le montant du retrait.

Les demandes de retrait sont reçues par le gérant au plus tard avant 16 heures le jour précédent la date de calcul de la valeur liquidative (la Date Limite de Centralisation des Retraits). Si ce jour n'est pas un jour ouvré la Date Limite de Centralisation des Retraits sera fixée le jour ouvré immédiatement précédent.

L'associé qui se retire ou qui est exclu a droit au remboursement de ses parts sur la base de la première valeur liquidative de la part concernée établie après la Date Limite de Centralisation des Retraits, soit à cours inconnu.

Le montant par part versé lors du retrait est égal à la valeur liquidative diminuée, le cas échéant, de toutes charges ou frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du retrait.

8.2.2. Délai de règlement du retrait

Le délai de règlement du retrait, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Retraits et la date de règlement des parts par le Gérant est de 10 jours ouvrés.

Ce délai pourra toutefois être porté au maximum à 6 mois si les contraintes de liquidité de la Société l'exigent, et ce dès lors que la condition suivante sera constatée:

- les actifs réalisables **(AR)**, dont la cession est possible dans un délai de 10 jours, sont égaux ou inférieurs à 5 % de l'actif net **(AN)** de la Société majorée de la somme des quatre dernières valeurs des retraits nets.

$$\text{le si : } AR_t \leq 5\%\ AN_t + (VRN_t + VRN_{t-1} + VRN_{t-2} + VRN_{t-3})$$

VRN = Valeur des retraits nets

Le gérant fixe le nouveau délai applicable et le communique sur son site internet www.lafrancaise-am.com au moins deux jours ouvrés avant la Date Limite de Centralisation des Retraits correspondant à son entrée en vigueur.

Le nouveau délai pourra être maintenu tant que la totalité des demandes de retraits enregistrées n'aura pas été réglée ou tant que la condition précédente restera vérifiée.

8.2.3. Indemnité en cas de rallongement du délai de règlement

En cas de rallongement du délai de règlement, tout associé ayant demandé le retrait partiel ou total de ses parts aura droit, en rémunération de l'indisponibilité de ses fonds pendant la période de

rallongement, au versement d'un intérêt financier calculé en appliquant la formule :

(Eonia X Délai de règlement/365) X Montant du retrait.

- **Le taux Eonia,** pris en compte étant celui publié au 1er jour ouvré suivant la date de publication de la valeur liquidative ayant servi de base au retrait ;

- **Le Délai de règlement** correspond au nombre de jours écoulés entre la date du retrait et le jour effectif de son règlement.

8.2.4. Associé Important - Suspensions des demandes de retrait

Le gérant peut décider de suspendre à titre provisoire, pendant une durée ne pouvant excéder deux 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.

Après information de l'associé, la demande de retrait est exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des retraits demandés lors de la même valeur liquidative. La fraction de la demande de retrait non encore exécutée est repositionnée dans le système de centralisation selon le calendrier proposé par le gérant à l'associé.

8.3. Cas particulier des retraits/souscriptions

Tout associé aura la possibilité, à tout moment, de demander le retrait total ou partiel de ses parts, suivie immédiatement d'une souscription de même montant, étant précisé que ce retrait/souscription pourra porter, au choix de l'associé, sur l'une quelconque des catégorie de parts, notamment pour permettre de réaliser tout ou partie de la plus-value latente. L'ordre de retrait et l'ordre de souscription sont alors envoyés conjointement au gérant, et seront valables sous réserve de leur agrément.

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

Les opérations de retrait/souscription sur une même catégorie de part ne sont pas soumises au droit d'entrée mentionné à l'article 8.1.1. ci-avant.

8.4. Fonds de remboursement

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

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

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

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

Article 9. Calcul de la valeur liquidative

La valeur liquidative de chacune des catégories de parts sera calculée de façon hebdomadaire, chaque vendredi, sur la base des comptes arrêtés le jour ouvré précédent.

La valeur liquidative de chacune des catégories de parts sera mise à la disposition des associés le premier jour ouvré suivant son calcul.

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

MÉTHODE	
Immobilisations Écart de réévaluation	
ACTIF IMMOBILISÉ	**I**
Créances d'exploitation Créances diverses Disponibilités	
ACTIF CIRCULANT	**C**
Dettes financières Dettes d'exploitation Dettes diverses	
DETTES	**D**
ECART POUR RISQUE D'EXIGIBILITE	**E**
ECART POUR DEPRECIATION	**E'**
ECART POUR FRAIS ET COLLECTE NON INVESTIE	**E"**
ACTIF NET	**(I + C – D – E – E' – E")**

9.1. Les immobilisations

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

9.2. L'écart de réévaluation

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous :

- **<u>Pour les SCPI :</u>**

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de revente estimée sur le marché, nette de tous frais et droits, en fonction de la nature de ces dernières et de la politique de gestion ciblée, soit :

- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription : à la valeur de retrait;
- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation : à la valeur de réalisation minorée de 5% dans une optique de conservation ou de cession en bloc de gré à gré ; ou au prix d'exécution dans une optique de cession sur le marché par confrontation.

La valeur des parts de SCPI sera majorée des « coupons courus ». Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13e du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

- **<u>Pour les OPCI :</u>**

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

- **Pour les autres sociétés immobilières**

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une cotation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ou la Commission de Contrôle des Assurances, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

- **Pour les immeubles**

Les immeubles détenus directement sont évalués pour leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement, avec un écart de 6 mois, d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.

- **Pour les valeurs mobilières**

- Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par la gérance ;
- Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évaluées à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la gérance ;
- Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui des émissions de titres équivalent affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre. Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois, et en l'absence de sensibilité particulière, pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la gérance ;
- Les parts ou actions d'O.P.C.V.M sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue ;
- Les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité de la gérance à leur valeur probable de négociation ;
- Les opérations portant sur des instruments financiers à terme sont valorisées à leur valeur de marché selon les modalités arrêtées par la gérance.

9.3. Écart pour risque d'exigibilité

Le gérant a la faculté de constater un écart pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société, et, d'autre part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

9.4. Ecart pour dépréciation

Le gérant a la faculté de constater un écart pour dépréciation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur de chaque actif estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque bien immobilier, ou celle des parts de chaque SCPI.

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

9.5. Écart pour frais et droits et collecte non investie

Le gérant a la faculté de doter une provision destinée à couvrir :
- les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social, notamment les frais d'acquisition supportés par la société pour certains investissements ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

Article 10. Parts sociales

A - Dispositions communes à l'ensemble des parts sociales

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

2 - Chaque part sociale donne droit, en fonction des régles applicables à sa catégorie exposées au B ci-dessous, à une fraction, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices proportionnelle au nombre de parts sociales existantes de la catégorie concernée.

3 - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

4 - 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.

B - Dispositions spécifiques à chacune des catégories de parts sociales

1. Les différentes catégories de parts pourront supporter des frais de gestion et des droits d'entrée différents tels que prévus respectivement aux article 8.1.1 et 16.2 des statuts.
2. Les différentes catégories de parts pourront avoir des valeurs liquidatives différentes déterminées selon les règles exposées à l'article 9 des statuts.
3. Les droits aux bénéfices et aux pertes attachés à chacune des catégories de parts seront déterminés par application au résultat de l'exercice de la clé de répartition applicable à chacune des catégories de part. Le résultat de l'exercice sera subdivisé en résultat afférent aux parts de la catégorie A et résultat afférent aux parts de catégorie B déterminé en fonction de la clé de répartition applicable à chacune des catégories.

Ces clés de répartition sont déterminées à la clôture de chaque exercice pour chacune des catégories de part comme suit :

Variables	
ANI	*Actif Net année N-I*
S/R	*Souscription et Rachats de l'exercice N*
Ani	*Actif Net intermédiaire*
Ci	*Clé de répartition intermédiaire*
R	*Produits et différences d'estimation de l'exercice N*
Anaf	*Actif Net avant frais*
F	*Frais de gestion calculés en % de l'ANI (différents pour chaque part)*
F'	*Autres frais (CAC, Dépositaire...)*
AN	*Actif Net année N*
C	*Clé de répartition année N*

Philo	Unicimmo	Total
ANI Philo*S/R= Ani Philo	ANI Unicimmo*S/R= Ani Uncimmo	Ani
Ani Philo / Ani= Ci Philo	Ani Unicimmo / Ani =Ci Unicimmo	CI (100%l
Ci Philo*R= Anaf Philo	Ci Unicimmo * R= Anaf Unicinmo	Anaf
(Anaf Philo * F Philo) + Ci Philo* F'	(Anaf Unicimmo * F Unicimmo) + Ci Unicimmo * F'	AN
Calcul clé de répartition AN Philo / AN= C Philo	**Calcul clé de répartition** AN Unicimmo / AN= C Unicimmo	C (100%)

4. Les droits à l'actif social (boni ou mali) attachés à chacune des catégories de parts seront déterminés par application à l'actif social de clôture de la clé de répartition applicable à chacune des catégories de part déterminée conformément aux formules décrites au 3 ci-dessus. L'actif social à la clôture de la liquidation sera ainsi subdivisé en actif social afférent aux parts de la catégorie A et à l'actif social afférent aux parts de catégorie B déterminé en fonction de la clé de répartition applicable à chacune des catégories.

Article 11. Cession de parts sociales

1 - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil, ou par transcription sur le registre de « transfert » des parts sociales.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et des formalités de dépôt au registre du commerce et des sociétés conformément à la règlementation.

2 - Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant

3 - Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de la gérance.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre et la catégorie des parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les huit 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 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 l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. 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 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 mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Article 12. Liquidation d'un associé personne morale

La liquidation ou le redressement judiciaire de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés.

Article 13. Responsabilité des associés

1 - Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède et conformément aux règles applicables à sa catégorie de parts telles que mentionnées à l'article 10 des statuts.

2 - Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux et conformément aux règles applicables à sa catégorie de parts telles que mentionnées à l'article 10 des statuts.

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

Article 14. Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

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

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

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

Article 15. Gérance

1 - La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, avec ou sans limitation de mandat, nommés par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 20-2 des présentes.

2 - Est nommé gérant de la Société pour une durée indéterminée :

3 - Le gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

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

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

4 - Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

5 - La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

6 - Le gérant est révocable par la collectivité des associés par décision prise à la majorité des trois quarts des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites. 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-intérêts.

7 - 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.

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

Article 16. Frais de fonctionnement de la Société

16.1. Frais récurrents supportés par la Société

1) Rémunération du gérant
La Société règle de façon récurrente la rémunération du gérant qui couvre les prestations liées à l'exécution des missions de :

- gestion de la Société, à savoir l'établissement de la stratégie d'investissement, l'allocation entre les poches immobilière, financière et de liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers et financiers, l'information des porteurs, l'établissement du rapport annuel de gestion ;
- gestion du portefeuille, à savoir le suivi des éléments du portefeuille (participations, actifs immobiliers, titres de foncières, etc.) ;
- gestion des actifs immobiliers ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession des actifs.

2) Autres frais et charges récurrents.
Outre la rémunération du gérant détaillée ci-dessus, la Société supporte également, de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- l'ensemble des frais liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment s'il y a lieu, les honoraires du valorisateur et du dépositaire;

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers ;

- l'ensemble des frais afférents au financement de l'acquisition (à l'exclusion des intérêts des emprunts) des actifs immobiliers ;

- l'ensemble des charges afférentes à la gestion des actifs financiers ;

- l'ensemble des coûts afférents aux travaux et à l'entretien des actifs immobiliers ;

- l'ensemble des charges des actifs immobiliers ;

- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative ;

- les frais de liquidation à l'occasion de la dissolution de la Société.

16.2. Frais non récurrents supportés par la Société

1) Rémunération non récurrente du gérant

La Société règle au gérant de façon non récurrente une rémunération qui couvre l'ensemble de ses diligences pour l'acquisition et l'arbitrage d'actifs immobiliers et financiers, ainsi que les commissions de mouvements liées à l'achat et la vente de certains actifs financiers.

2) Autres frais et charges non récurrents.

Outre les rémunérations du gérant, la Société supporte de façon non récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

Les frais liés aux travaux qui couvrent :

- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de grosse réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et experts, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents non refacturables aux locataires.

- les dépenses d'amélioration des actifs immobiliers tels que la restructuration, l'installation de systèmes de climatisation ou de rafraîchissement, etc...non refacturables aux locataires.

Les frais liés à l'acquisition et à l'arbitrage d'actifs immobiliers et financiers qui couvrent :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, et notamment les prix et frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audits technique, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit.

- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

Rémunérations du Gérant

REMUNERATIONS RECURRENTES			
	Assiette	**Pourcentage maximum**	
Commission de gestion Calculée chaque semaine, lors de l'établissement de chaque valeur liquidative hebdomadaire Payée hebdomadairement à chaque valeur liquidative	**Actif brut**	**Parts Philospohale**	**Parts LFP UniCimmo**
		0,90% HT maximum (1,08% TTC) soit un taux hebdomadaire de 0,0173 % HT maximum (0,0208% TTC)	1,00% HT maximum (1,2% TTC), soit un taux hebdomadaire de 0,0192 % HT maximum (0,023% TTC)

REMUNERATIONS NON RECURRENTES			
	Assiette	**Pourcentage maximum ou montant**	
Commission d'investissement Payée ponctuellement	Valeur d'acquisition des immeubles hors taxes ou droits compris acte en main prix d'acquisition des parts ou actions de sociétés immobilières	**Parts Philosophale**	**Parts LFP UniCimmo**
		1,50 % HT maximum (1,8 % TTC)	
Commission de cession Payée ponctuellement	Valeur de cession des immeubles ou biens sociaux sauf OPCVM	**Parts Philosophale**	**Parts LFP UniCimmo**
		3 % HT maximum (3,6 % TTC)	

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

Le gérant a droit, en outre, au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Article 17. Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la gérance sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

Article 18. Assemblées générales

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

2 - Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

3 - Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

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

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

6 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Article 19. Assemblée générale ordinaire

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

L'assemblée générale pourra affecter une partie du résultat à la constitution d'une réserve qui pourra être utilisée notamment pour alimenter le fonds de remboursement.

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

2 - 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 quelle que soit leur catégorie.

Article 20. Assemblée générale extraordinaire

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

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital autorisé,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices,
- la nomination et la révocation du gérant,
- la modification de la rémunération du gérant.

2 – 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 quelle que soit leur catégorie

Article 21. Consultations par correspondance

La gérance peut consulter les associés par correspondance à l'effet de prendre toutes décisions collectives.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.
Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme votant favorablement aux résolutions proposées.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

Article 22. Calcul des majorités

Les majorités fixées aux présents statuts sont calculées par rapport à la totalité des associés et au nombre total de parts effectivement souscrites quelle que soit leur catégorie. L'état des parts effectivement souscrites est arrêté par la gérance quinze jours avant la date de la réunion de l'assemblée générale ou de celle de l'envoi de la lettre de consultation écrite. Les souscriptions reçues et les retraits notifiés après la date ci-dessus ne seront pas pris en compte.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation et quelle que soit la catégorie des parts qu'il possède.

Article 23. Exercice social

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

Article 24. Comptes sociaux

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

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

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

Article 25. Contrôle des comptes

Le contrôle des comptes est assuré par un ou plusieurs commissaires aux comptes, titulaires et suppléants, qui exercent leur mission conformément à la loi.

Article 26. Affectation des résultats

1. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également toutes sommes portées en réserve.

2. Après approbation du rapport des gérants, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de le reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux selon les modalités prévues à l'article 10 ci-avant.

Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte "pertes antérieures" inscrit au bilan, pour être imputées sur les exercices ultérieurs.

Article 27. Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la société et de la gérance. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la gérance, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Article 28. Liquidation de la Société

1 - A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

2 - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

3 - Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés les conditions précisés à l'article 10 des présents statuts.

Article 29. Contestations

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