

1000848402

| | |
|---|---|
| DATE DEPOT : | 2010-01-28 |
| NUMERO DE DEPOT : | 8484 |
| N° GESTION : | 2004D05678 |
| N° SIREN : | 479495632 |
| DENOMINATION : | PHILOSOPHALE |
| ADRESSE : | 173 BD HAUSSMANN 75008 PARIS |
| DATE D'ACTE : | 2009/03/16 |
| TYPE D'ACTE : | STATUTS A JOUR |
| NATURE D'ACTE : | |

0401678

**PHILOSOPHALE**
**Société civile à capital variable**
**Siège social : 173, boulevard Haussmann – 75008 PARIS**
**D 479 495 632 RCS PARIS**

Greffe du Tribunal de Commerce de Paris
I M R
28 JAN. 2010
N° DE DEPOT 8484

**STATUTS mis à jour suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 mars 2009**

## ARTICLE 1 - Forme

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 octobre 2004, il a été constitué 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 confié 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 : **PHILOSOPHALE.**

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 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.

## 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 200 euros, divisé en 2 parts sociales de catégorie A de 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, à concurrence d' UNE part de catégorie A,
numérotée 1
en rémunération de son apport, ci ..... 1 part de catégorie A

UNION FRANCAISE DE GESTION, « UFG », à concurrence d'une part de catégorie A,
numérotée 2
en rémunération de son apport, ci ..... 1 part de catégorie A
Etant précisé que la société UFG REAL ESTATE MANAGERS, « UFG REM » 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.

Soit au total ..... 2 parts de catégorie A

Il existe des parts sociales de catégorie A , B et C se distinguant par le niveau des frais de gestion, tels que définis à l'article 17.1 des présents statuts, auxquels donne lieu leur souscription. L'émission de parts sociales de catégorie A, B et C donne lieu à l'établissement de trois valeurs liquidatives distinctes dans les conditions prévues aux articles 10 et 17.1 des présents statuts.

## 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 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, de catégorie A, B ou C ne peuvent être émises à un prix inférieur à la valeur nominale, majorée d'une prime d'émission.

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.

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

Les souscriptions en numéraire reçues par la gérance, tant des associés que de personnes non encore admises, sont constatées sur un bulletin de souscription indiquant les nom, prénoms et domicile du souscripteur ou sa raison sociale et son siège, le nombre de parts souscrites, la catégorie des parts souscrites, et le montant des versements effectués. Le bulletin de souscription est accompagné du versement, par chèque ou virement, du montant de la souscription.

En cas de refus d'agrément, la gérance doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision au souscripteur dans les huit jours de la réception du bulletin de souscription. La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque. A défaut de notification par la gérance de sa décision dans le délai susvisé, le souscripteur est censé avoir été agréé ; le défaut de réponse de la gérance valant agrément tacite de la souscription projetée.

Toute souscription reçue par le gérant au plus tard le jeudi à 12 heures, prend effet, sous réserve de son agrément, le jour, tel que précisé à l'article 10, du calcul de la valeur liquidative de la part établie après cette date de centralisation.

***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, majorée ou minorée au maximum de 7,5 %.

Ce prix comprend :

- la valeur nominale des parts et,
- la prime d'émission destinée à :
    - amortir les frais de constitution et d'augmentation de capital éventuels, ainsi que tous frais, droits ou taxes se rapportant à la constitution du patrimoine, à l'exclusion de toute rémunération du Gérant,
    - assurer, par sa variation, l'égalité entre les droits des anciens et des nouveaux associés au sein de chacune des catégories A et B et C.

***8.1.2 - Suspension des souscriptions***

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

***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 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.

*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 indiquant ses noms, prénoms et domicile ou sa raison sociale et son siège, en précisant obligatoirement le nombre et la catégorie des parts sur lequel porte la demande de retrait.

L'associé qui se retire ou qui est exclu a droit au remboursement de ses parts sur la base de la valeur liquidative de la part de catégorie A, B ou C de la Société, telle que définie ci-dessous. Toute demande de retrait d'un associé, ou formalisation de son exclusion, reçue par le gérant au plus tard le jeudi à 12 heures, sera prise en compte le jour du calcul de la valeur liquidative établie après cette date de centralisation.

*8.2.2 – Délai de règlement du retrait*

Le délai de règlement du retrait, soit le délai entre la date de centralisation et la date de règlement par le Gérant est de 7 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 les deux conditions suivantes seront constatées simultanément :

- la Moyenne Mobile Exponentielle (**MME 6**) des retraits nets des 6 dernières dates d'établissement de la valeur liquidative, déterminée suivant la formule ci-après, est égale ou supérieure à 3 % de l'actif net (**AN**) de la Société, soit **MME 6 / AN ≥ 3 %**

$$\text{MME 6} = \frac{1 \text{ X } VRN_t + aVRN_{t-1} + a^2VRN_{t-2} + a^3VRN_{t-3} + a^4VRN_{t-4} + a^5VRN_{t-5}}{1 + a + a^2 + a^3 + a^4 + a^5}$$

**VRN** = Valeur des retraits nets, **a** = 0,14 (coefficient de pondération).

- les actifs réalisables (**AR**), dont la cession est possible dans un délai de 7 jours, sont égaux ou inférieurs à 15 % de l'actif net (**AN**) de la Société, soit **AR / AN ≤ 15 %.**

Le gérant fixe le nouveau délai applicable et le communique sur son site Internet www.ufg-rem com au moins deux jours ouvrés avant la date de centralisation 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 et tant que la Moyenne Mobile Exponentielle des retraits nets des 6 dernières dates d'établissement de la valeur liquidative restera égale ou supérieure à 3 % de l'actif net de la SOCIÉTÉ.

*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– Valeur de retrait*

La valeur de retrait correspond à la valeur liquidative, telle que définie à l'article 10 ci-après, de la part de la catégorie A, B, ou C, immédiatement déterminée après la date de centralisation et 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.

*8.2.5. 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 souscriptions suivies immédiatement de retraits équivalents*

Tout associé aura la possibilité, à tout moment, de solliciter une souscription de parts de catégorie A, B ou C soit par lui-même soit par une personne différente qu'il aura choisie, suivie immédiatement d'un retrait équivalent, étant précisé que ce retrait pourra porter, au choix de l'associé, sur des parts de catégorie A, B ou C notamment pour permettre de réaliser tout ou partie de la plus-value latente. Le bulletin de souscription et l'ordre de retrait sont alors envoyés conjointement au gérant, et seront valables sous réserve de leur agrément.

Dans cette hypothèse et par exception, la nouvelle souscription s'effectuera à la valeur liquidative de la part de catégorie A, B ou C selon le cas, servant de base au retrait.

Il est précisé que, dans l'hypothèse d'une souscription de parts suivie d'un retrait 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.

*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 d'augmentations de capital,
- 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 - Augmentation et réduction du capital social

### *9.1 - Augmentation du capital*

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

### *9.2 - Réduction du capital*

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

## ARTICLE 10 – Calcul de la valeur liquidative

La valeur liquidative des parts de catégorie A, B et C de la Société sera calculée chaque vendredi, sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré précédent. Si le vendredi est un jour férié, le calcul de la valeur liquidative est reporté au jour ouvré suivant.

La valeur liquidative des parts de catégorie A, B et C sera mise à la disposition des associés au plus tard le mardi suivant son calcul.

Cette valeur liquidative des parts de catégorie A, B et C 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<br>Écart de réévaluation | |
| ACTIF IMMOBILISÉ | I |
| Créances d'exploitation<br>Créances diverses<br>Disponibilités | |
| ACTIF CIRCULANT | C |
| Dettes financières<br>Dettes d'exploitation<br>Dettes diverses | |
| DETTES | D |
| ECART POUR RISQUE D'EXIGIBILITE | E |
| ECART POUR DEPRECIATION | E' |
| ECART POUR COLLECTE NON INVESTIE | E" |
| ACTIF NET | = ( I + C – D – E – E' – E") |

### 10.1 - Les immobilisations

Les biens sociaux acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition correspondant au prix définitif de la vente. Ils ne font l'objet d'aucun amortissement et donneront lieu à la constitution d'une provision pour grosses réparations.

### 10.2 - 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 :

**Pour les SCPI :**

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de réalisation en vigueur, établie conformément à la réglementation applicable aux SCPI, ou estimée sur la base des dernières expertises.

La valeur de réalisation des parts de SCPI sera majorée des « coupons courus » des SCPI, sur la base de la distribution prévisionnelle du trimestre en cours, communiquée à la gérance par les sociétés de gestion des SCPI.

Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13$^{e}$ 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.

**Pour les OPCI :**

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. 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). A cet effet, ils font l'objet annuellement, avec un écart de 6 mois, d'une expertise et d'une actualisation d'expertise réalisées par un ou deux experts agréés par l'Autorité des Marchés Financiers ou la Commission de Contrôle des Assurances.

**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.

Dans le cadre de l'actualisation du patrimoine, le gérant a la faculté de constater les écarts suivants :

### 10.3 – Ecart pour risque d'exigibilité

Le gérant a la faculté de constater un écart pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart négatif existant entre d'une part la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et, d'autre part, la valeur vénale instantanée totale du patrimoine, notamment les prix nets vendeurs des parts de SCPI (valeur de retrait pour les SCPI à capital variable, prix d'exécution pour les SCPI à capital fixe) tels que définis par la réglementation applicable aux SCPI.

### 10.4 – 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 expertisées du patrimoine immobilier ou les dernières valeurs de réalisation des SCPI communiquées et l'état du marché immobilier.

### 10.5 – Ecart pour collecte non investie

Le gérant a la faculté de constater, sur la base de la collecte non investie, un écart correspondant à la quote-part estimée de cette collecte qui pourrait ne pas être effectivement investie, du fait de certains frais ou charges, tels, notamment, les frais d'acquisition supportés par la Société pour certains investissements.

## ARTICLE 11 - 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, quelque soit sa catégorie, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

**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.

## ARTICLE 12 - Cession de parts sociales

**1** - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

**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 13 – 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 14 - 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.

2 - Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

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

## ARTICLE 15 - 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 16 - 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 :

- **La société UFG REAL ESTATE MANAGERS, « UFG REM »**
  **société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros,**
  **sise à PARIS (75008), 173 boulevard Haussmann,**
  **immatriculée sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS.**

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 17 – Frais de fonctionnement de la Société

### 17.1. 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 (*fund management* immobilier), à savoir l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général, l'allocation entre les poches immobilière, financière et de liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, l'optimisation des modalités de financement des actifs, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers et financiers, l'information des porteurs, l'établissement du rapport annuel de gestion, ainsi que la rémunération du Délégataire de la gestion financière ;

- gestion des actifs immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, de valorisation, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de leur stratégie de gestion ainsi que l'établissement et la mise à jour du plan de travaux à cinq ans ;

- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession des actifs,

- suivi de la gestion des actifs immobiliers.

**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 ;

- 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 à l'exception des frais de transaction sur valeurs mobilières ;

- 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.

### 17.2. 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 Fund Asset Management**<br><br>Calculée chaque semaine, lors de l'établissement de chaque valeur liquidative hebdomadaire<br><br>Payée hebdomadairement à chaque valeur liquidative | **Actif brut** | **Parts A :**<br><br>1,30 % HT maximum (1,55 % TTC)<br>soit un taux hebdomadaire de<br>0,025 % HT maximum (0,0299 % TTC)<br><br>**Parts B :**<br>1,60 % HT maximum (1,9136 % TTC),<br>soit un taux hebdomadaire de<br>0,0307 % HT maximum (0,0368 % TTC)<br><br>**Parts C :**<br>0,65 % HT maximum (0,7774 % TTC)<br>soit un taux hebdomadaire de<br>0,0125 % HT maximum (0,01495 % TTC) |
| **REMUNERATIONS NON RECURRENTES** | | |
| | **Assiette** | **Pourcentage maximum ou montant** |
| **Commission d'investissement**<br><br>Payée ponctuellement | Valeur d'acquisition des immeubles hors taxes ou droits compris acte en main<br><br>prix d'acquisition des parts ou actions de sociétés immobilières autres que les SCPI | **Parts A, B et C :**<br><br>1,50 % HT (1,794 % TTC) |
| **Commission de cession**<br><br>Payée ponctuellement | Valeur de cession des immeubles ou biens sociaux sauf OPCVM | **Parts A, B et C :**<br><br>3 % HT (3,588 % TTC)) |

| | | |
|---|---|---|
| **Commissions de mouvement**<br><br>Payée ponctuellement | Valeur des instruments achetés ou vendus | **Parts A, B et C :**<br><br>- **Actions :** 0,40% TTC avec un minimum de 120 € TTC<br>- **Obligations :** 200 € TTC<br>- **Swaps :** 300 € TTC<br>- **Swaps sur immobilier :** 0,05 % TTC du montant notionnel avec un minimum de 200 € TTC<br>- **Change à terme :** 150 € TTC<br>- **Futures :** contrat 8 € TTC ; option 2,5 € TTC<br>-**Futures sur immobilier :** 0,05 % TTC du montant notionnel avec un minimum de 200 € TTC .<br>- **Change au comptant :** 50 € TTC<br>- **OPCVM monétaires :** 5,50 € TTC<br>- **Autres OPC:** 200 € 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.

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 18 - 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 19 – Comité de suivi

La société de gestion organisera au minimum deux fois par an un comité de suivi auquel sera convoqué l'ensemble des associés
Ce comité a pour objectif de donner aux associés un bilan sur la gestion du produit, ses performances, la composition de son portefeuille, un point sur les marchés immobiliers et financiers sur lesquels est exposé le portefeuille de Philosophale et de tout autre élément susceptible de concerner une évolution du produit.

En dehors de cette périodicité, plusieurs associés représentant ensemble au moins 10 % des parts sociales en circulation, peuvent demander la tenue d'un Comité de suivi exceptionnel ou encore opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la société de gestion UFG REM

Il est précisé que les associés ne peuvent intervenir dans aucun acte de gestion, leur rôle étant limité à des missions de surveillance et de contrôle.

## ARTICLE 20 - 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 21 - 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 22 - 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 23 - 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 24 – 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 25 - Exercice social

L'exercice social commence le 16 décembre et finit le 15 décembre de chaque année.

## ARTICLE 26 - 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 27 – 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 28 - Affectation des résultats

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

2 - Dans le cadre de l'approbation des comptes annuels, le bénéfice de l'exercice, le cas échéant augmenté du report à nouveau bénéficiaire ou diminué des pertes antérieures, est, par décision de la gérance, directement incorporé au capital social.

La valeur nominale de la part, après cette incorporation, est arrondie à la deuxième décimale et l'écart résultant de cet arrondi est affecté au report à nouveau.

A cet égard, la gérance dispose des pouvoirs les plus étendus à l'effet de procéder à la réalisation, par élévation de la valeur nominale des parts sociales souscrites arrondie à la deuxième décimale, de l'augmentation du capital social résultant de l'incorporation au capital du bénéfice constaté chaque année à la clôture de l'exercice social.

3 - Les pertes, s'il en existe, sont inscrites au report à nouveau pour être imputées, par décision de la gérance, sur le capital social au moyen d'une réduction de capital par diminution de la valeur nominale des parts souscrites, ou sur les bénéfices ultérieurs jusqu'à apurement.

## ARTICLE 29 - 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 proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

## ARTICLE 30 - 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.

Statuts mis à jour,
Fait à Paris, le 16 mars 2009.
La Société de Gestion, UFG Real Estate Managers, « UFG REM »,
représentée par Monsieur Marc BERTRAND,
Directeur Général.

