ohj 5678 .

PHILOSOPHALE

Société civile à capital variable
Siège social : 173, boulevard Haussmann – 75008 PARIS

Greffe du Tribunal de Commerce de Paris
I M R
16 NOV. 2004
2h915 .
N° DE DÉPOT

STATUTS

VISE POUR TIMBRE ET ENREGISTRE A LA RECETTE DE EUROPE ROME LE 26 OCT 2004
F° ..... BORD. 2807 case 71
Reçu { - Dt de Timbre : 226 €
- Dts d'Enregt : GRATIS
Signature

Les soussignées :

- La Société UNION FRANCAISE DE GESTION - UFG, société anonyme au capital de 10 175 874 €, dont le siège social est situé 173, bd Haussmann à Paris (75008), immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro PARIS 302 304 407, représentée par Monsieur André CAMO, en sa qualité de Président directeur général, dûment habilité aux fins des présentes,

- La Société UFG COURTAGE, société à responsabilité limitée au capital de 8 000 euros, dont le siège est situé 173, boulevard Haussmann à Paris (75008), immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 380 580 803, représentée par Monsieur Jean-Marc COLY en sa qualité de gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

Préambule

UFG COURTAGE a conçu la SCI PHILOSOPHALE, qu'elle commercialise et dont les statuts sont ci-après établis.

La SCI PHILOSOPHALE est un produit d'investissement basé sur des actifs immobiliers, notamment des SCPI du Groupe UFG, principalement destiné à constituer une unité de compte référencée dans des contrats d'assurance-vie et de capitalisation.

Pour satisfaire aux exigences de cet environnement spécifique, la SCI PHILOSOPHALE a été conçue de telle façon à apporter une liquidité optimale aux associés, compagnies d'assurance-vie, alors même que les investissements immobiliers qui composent son sous-jacent n'offrent pas une liquidité immédiate.

Pour y parvenir, la SCI PHILOSOPHALE dispose d'un fonds de remboursement pouvant être alimenté par une fraction non investie des augmentations de capital, par des produits de cession du patrimoine social, des emprunts, ou par des bénéfices affectés ou mis en réserve.

L'efficacité de la gestion du fonds de remboursement repose sur la prévisibilité des retraits issus notamment des rachats ou arbitrages demandés par les adhérents et/ou souscripteurs des contrats d'assurance-vie ou de capitalisation, élément fondamental pour que le fonds de remboursement fournisse la liquidité attendue.

ARTICLE 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, 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 a pour objet :

- La constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière 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 et, à titre accessoire ;
- La constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante et du fonds de remboursement ;
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, 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, bd 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

La société UFG COURTAGE apporte en numéraire à la Société la somme de cent euros,

ci ..... 100 euros

La société UNION FRANCAISE DE GESTION apporte en numéraire à la Société la somme de cent euros,

ci ..... 100 euros

Montant total des apports en numéraire : ..... 200 euros
constituant le capital social initial.

Chacun des soussignées a en outre versé à la Société la somme de 50 euros au titre de la 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 100 euros de valeur nominale, numérotées de 1 à 2 entièrement souscrites et libérées et attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

UFG COURTAGE, à concurrence d' UNE part,
numérotée 1
en rémunération de son apport, ci ..... 1 part

UNION FRANCAISE DE GESTION, à concurrence d'UNE part,
numérotée 2
en rémunération de son apport, ci ..... 1 part

Soit au total ..... 2 parts

Les soussignés déclarent que ces parts sociales sont réparties entre eux dans les proportions sus-indiquées et sont entièrement libérées.

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 200 000 000 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 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 et ne jouiront des mêmes droits, à compter de la prise d'effet de leur souscription, qu'à condition que celle-ci ait été agréée par 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 et le montant des versements effectués. Toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société doit être soumise à l'agrément préalable de la gérance.

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

souscription. La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque. A défaut de notification par la gérance de sa décision dans le délai susvisé, le souscripteur est censé avoir été agréé ; le défaut de réponse de la gérance valant agrément tacite de la souscription projetée.

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

Le prix d'émission des parts est fixé par la gérance sur la base de la valeur liquidative de la part, majorée ou minorée au maximum de 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 et,
    - assurer, par sa variation, l'égalité entre les droits des anciens et des nouveaux associés.

Toute souscription reçue par le gérant au plus tard le jeudi à 17 heures, prend effet, sous réserve de son agrément, le jour du calcul de la valeur liquidative de la part établie après cette date de réception.

Le gérant peut 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.

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 de parts sur lequel porte la demande de retrait.

Les demandes de retrait sont prises en compte par ordre chronologique d'arrivée des notifications et ne peuvent être satisfaites que si la Société dispose des liquidités suffisantes pour y répondre (fonds de remboursement, trésorerie ou autrement).

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 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 17 heures, sera prise en compte le jour du calcul de la valeur liquidative établie après cette date de réception. Le remboursement interviendra dans les deux jours ouvrés suivant la prise d'effet du retrait.

Dans l'hypothèse où les demandes de retrait seraient supérieures aux capacités du fonds de remboursement, les retraits s'effectueront par ordre chronologique de la réception desdites demandes par la gérance.

Les demandes non satisfaites resteront en attente jusqu'à ce que le fonds de remboursement soit à nouveau doté d'un montant suffisant pour y répondre ou que la Société dispose de la trésorerie nécessaire, sauf si l'associé opte pour un remboursement en nature au moyen des biens sociaux.

Dans cette hypothèse, la valeur liquidative servant de base au remboursement sera celle suivant la date à laquelle la Société disposera à nouveau d'un fonds de remboursement ou d'une trésorerie lui permettant de faire face aux demandes de retrait.

La valeur de retrait sera 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.

Pour le cas où les demandes de retrait nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la Société, le remboursement des apports ne pourra intervenir que postérieurement à la réalisation desdits éléments d'actifs.
Les remboursements peuvent être suspendus provisoirement par le gérant dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou si l'intérêt des associés le commande.

8.3 - Cas particulier des souscriptions suivies immédiatement de retraits équivalents

Tout associé aura la possibilité, à tout moment, de solliciter une souscription, soit par lui-même soit par une personne différente qu'il aura choisie, suivie immédiatement d'un retrait équivalent, , 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 servant de base au retrait ;
- le retrait ne fera pas l'objet d'un traitement par ordre chronologique.

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.

La gérance pourra, si le fonds de remboursement baisse de manière significative et si elle l'estime nécessaire à la bonne gestion de la Société, procéder à la vente d'un pour 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 de la part 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 de la part sera mise à la disposition des associés au plus tard le 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**
PROVISION POUR RISQUE D'EXIGIBILITE	**P**
PROVISION POUR DEPRECIATION	**P'**
ACTIF NET	**= (I + C – D P- P')**

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.

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 établie conformément à la réglementation applicable aux SCPI.

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 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 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). L'expertise sera réalisée par un expert agréé 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.

3 - La provision pour risque d'exigibilité

Dans le cadre de l'actualisation de la valeur du patrimoine, le gérant a la faculté de constituer une provision dénommée « provision 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 (valeurs 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.

4 - La provision pour dépréciation

Le gérant a également la faculté de constituer une provision dénommée « provision 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.

Une provision complémentaire peut être constituée 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.

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, 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 de 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 UNION FRANCAISE DE GESTION, sise à PARIS (75008), 173, boulevard Haussmann, représentée par Monsieur André CAMO, en sa qualité de Président-directeur général, lequel déclare accepter lesdites fonctions.

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.

9 - Le gérant a droit aux rémunérations suivantes :

a. Pour la gestion administrative, financière et comptable de la Société, l'information des associés, l'organisation, la préparation, la convocation de toutes les réunions et assemblées, et la mise en œuvre de la politique de la Société définie dans son objet social :

- commission annuelle égale à 0,104 % HT de l'actif net, calculée chaque semaine, soit un taux hebdomadaire de 0,002 % HT de l'actif net de la Société, fixé lors de l'établissement de chaque valeur liquidative hebdomadaire. Cette rémunération sera payée trimestriellement ;
- rétrocessions d'une partie des chargements des OPCVM ou autres, détenus au titre du fonds de remboursement et versés par les gestionnaires desdits produits.

b. En cas d'acquisition d'immeubles directement par la Société, le rôle du gérant sera le suivant :

- sélectionner et réaliser les acquisitions immobilières ;
  Pour cette mission, le gérant percevra au maximum 1,50 % HT du prix d'acquisition droits compris acte en mains. Tous les autres frais resteront à la charge de la Société, notamment les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition des immeubles.

- organiser, superviser et contrôler de manière professionnelle les multiples prestataires de services auxquels il est usuellement fait appel dans le domaine de la gestion immobilière (notamment les agents immobiliers, commercialisateurs, architectes, administrateurs de biens, avocats et juristes de toute nature, entreprises chargées de divers travaux, expertises) ;
  Pour cette mission, le gérant percevra une rémunération annuelle maximale de 1,50 % HT de la valeur d'expertise des immeubles, avec un plancher correspondant à 16 % HT des recettes locatives annuelles encaissées de ces immeubles.
  La Société conservera à sa charge le coût des différents prestataires de services. Le gérant aura toutefois la possibilité, s'il le souhaite, de réaliser un certain nombre de prestations opérationnelles de gestion dans ses domaines de compétence, après avoir conclu, à des conditions normales de marché, une convention particulière avec la Société.

c. Pour organiser, négocier et réaliser la vente de biens sociaux (sauf OPCVM) :

Le gérant percevra au maximum 3 % HT du prix de vente revenant à la Société. Tous les autres frais resteront à la charge de la Société, notamment les frais, droits et honoraires liés à la vente des biens sociaux.

d. En cas d'acquisition de participations dans des sociétés immobilières autres que des SCPI :

Le gérant percevra, pour sélectionner et réaliser les acquisitions de participation, une commission égale au maximum à 1,50 % HT du prix d'acquisition. Tous les autres frais resteront à la charge de la Société, notamment, les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition des participations.

e. Pour assurer le suivi de ces participations dans des sociétés immobilières y compris les SCPI :

Le gérant percevra une commission annuelle égale au maximum à 0,5824 % HT de l'actif net, calculée chaque semaine, soit un taux hebdomadaire de 0,0112 % HT de la valeur de ces participations, fixée lors de l'établissement de chaque valeur liquidative hebdomadaire, avec un plancher annuel correspondant à 10 % des produits annuels encaissés par ces participations à due concurrence de la quote-part détenue par la Société.

Cette rémunération sera payée trimestriellement.

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 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 est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

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.

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 représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites.

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. 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.

ARTICLE 23 - Exercice social

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société jusqu'au 15 décembre 2004.

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.

Sont désignés en qualité de premiers commissaires aux comptes de la Société :

Titulaire :

La Société DELOITTE TOUCHE TOHMATSU – AUDIT, sise à NEUILLY-SUR- SEINE (92), 185, avenue Charles de Gaulle, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 572 028 041

Suppléant :

La Société B.E.A.S, sise à NEUILLY-SUR- SEINE (92), 7/9, villa Houssay, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 315 172 445,

pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer dans l'année 2010 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

ARTICLE 26 - 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, diminué le cas échéant des pertes antérieures, est directement incorporé au capital social par décision de la gérance.

A cet égard, la gérance dispose des pouvoirs les plus étendus à l'effet de procéder à la réalisation de l'augmentation du capital social par élévation de la valeur nominale des parts sociales souscrites 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 imputés, 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 27 - 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 28 - 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.

ARTICLE 29 - Personnalité morale - Immatriculation

1 - La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

2 - Les associés donnent tous pouvoirs à la société UNION FRANCAISE DE GESTION à l'effet d'accomplir pour le compte de la Société les actes suivants :

- Signature d'une convention de domiciliation en vue de l'établissement du siège social à PARIS (75008), 173, boulevard Haussmann ;
- Signature de tous actes et réalisation de toutes opérations entrant dans le cadre de l'objet social.

L'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise de ces actes et des engagements qui en résulteront par la Société.

ARTICLE 30 - Publicité - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

Fait à PARIS
Le 21 octobre 2004
En quatre exemplaires, savoir un pour l'enregistrement, deux pour le dépôt au Greffe du Tribunal de commerce de PARIS et un pour la Société.

UNION FRANCAISE DE GESTION

Monsieur André CAMO

UFG COURTAGE

Monsieur Jean-Marc COLY