**SOREF2**

**Société civile au capital social de 2 780 560 €**
**Siège Social : 303 Square des Champs Elysées**
**91080 Evry-Courcouronnes Cedex**

**982 267 502 RCS Evry**

# STATUTS

**A jour au 30 avril 2026**

Certifié conforme à l'original

Jérôme GRUMLER

Certifié par yousign

_____

**Certifiés conformes par la Société de Gestion, TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT**
Représenté par son Directeur Général Délégué
Monsieur Jérôme GRUMLER

## 1. FORME

Il est constitué entre les propriétaires des Parts Sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, un « Autre FIA » sous la forme d'une société civile (ci-après, la « **Société** »).

Elle sera régie les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978et par les dispositions des articles L. 214-24 III et suivants du Code monétaire et financier régissant les « Autres FIA » et par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ou compléteraient ces textes et par les présents statuts.

Elle ne peut émettre de titres négociables.

## 2. OBJET

La Société a pour objet, en France, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- la construction, l'acquisition, la détention, l'exploitation civile notamment par voie de location, la mise en valeur, et, éventuellement, l'aliénation (notamment par voie de cession, d'apport, de fusion ou scission), de tous biens construits ou à construire ou droits immobiliers ;

- la conclusion des contrats d'acquisition des immeubles et des baux nécessaires à l'exploitation des immeubles acquis, ainsi que de tous contrats nécessaires à l'exploitation desdits immeubles notamment toute convention de gestion des biens ou des mandats de recherche de locataires ;

- la réalisation de travaux de rénovation et/ou de construction, la passation de tous contrats, marchés et conventions y afférents ;

- l'obtention de tous emprunts et autres financements accompagnés le cas échéant d'instruments financiers de couverture, ainsi que l'octroi de toutes garanties nécessaires au financement ou au refinancement des opérations mentionnées ci-dessus, y compris de toutes sûretés réelles immobilières;

- le tout, directement ou indirectement, seule ou avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de prise de participation par location ou autrement ; et

- plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet civil de la Société et susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation.

## 3. DÉNOMINATION

La dénomination sociale de la Société est : « **SOREF2** ».

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 » ou des initiales « SC » et de l'indication du capital social.

## 4. DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

La durée de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

## 5. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : 303 Square des Champs-Elysées - 91080 Evry-Courcouronnes Cedex.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même commune, ou à Paris ou en Région Ile de France par simple décision de la gérance qui dans ce cas est autorisée à modifier les présents Statuts en conséquence et, partout ailleurs, par une décision extraordinaire des Associés prise conformément à l'Article 16.2(b) .

## 6. APPORTS - PRIME D'ÉMISSION - LIBÉRATION

**6.1** Il est apporté à la constitution de la Société les apports en numéraire suivants :

- Par IMMORENTE
  la somme de ..... 50,00 € ;

- Par MEILLEURIMMO
  la somme de ..... 50,00 € ;

(ensemble, les « **Fondateurs** »)

Soit au total, des apports représentant la somme de 100,00 €.

**6.2** Il est versé une prime d'émission à la Société :

- Par IMMORENTE
  la somme de ..... 450,00 € ;

- Par MEILLEURIMMO
  la somme de ..... 450,00 € ;

Soit au total, une prime d'émission représentant la somme de 900,00 €.

Soit au total, la somme de 1 000,00 €.

**6.3** Cette somme de 1 000,00 € sera versée, ainsi que les Associés s'y obligent, en fonction des besoins de la Société après la demande qui leur en sera faite par la gérance, étant précisé qu'aucun versement n'est réalisé à la constitution.

**6.4** Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 7 février 2024, la société IMMORENTE a cédé la totalité des cinquante (50) parts sociales qu'elle détenait au capital de la Société, au bénéfice de la société MeilleurImmo, associée de la Société.

**6.5** Par décisions de l'associé unique en date du 26 février 2024, le capital social a été augmenté d'un montant de deux millions sept cent quatre-vingt mille quatre cent soixante euros (2 780 460 €) par l'émission de deux millions sept cent quatre-vingt mille quatre cent soixante (2 780 460) parts sociales nouvelles d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, selon la répartition suivante :

- MeilleurImmo : un apport hors prime d'émission de 695 100 euros,
- V.G.M. Holding : un apport hors prime d'émission de 585 360 euros,
- Immobilière Thoynard Ile de France : un apport hors prime d'émission de 500 000 euros,
- Proxima-Vie : un apport hors prime d'émission de 500 000 euros,
- Retraite Supplémentaire Banque Populaire : un apport hors prime d'émission de 500 000 euros.

## 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à deux millions sept cent quatre-vingt mille cinq cent soixante euros (2 780 560 €).

Il est divisé en deux millions sept cent quatre-vingt mille cinq cent soixante (2 780 560) parts sociales d'une valeur nominale d'un (1) euro, numérotées de 1 à 2 780 560, attribuées en totalité aux associés ainsi qu'il suit :

| **Associés** | *Nombre de parts sociales composant le Capital* |
|---|---|
| **MeilleurImmo**<br>(919 329 102 RCS Evry) | 695 200 parts<br>numérotées de 1 à 695 200 |
| **VGM Holding**<br>(330 726 449 RCS Val de Briey) | 585 360 parts,<br>numérotées de 695 201 à 1 280 560 |
| **Immobilière Thoynard Ile-de-France**<br>(820 554 368 RCS Paris) | 500 000 parts<br>numérotées de 1 280 561 à 1 780 560 |
| **Proxima-Vie**<br>(890 903 404 RCS Paris) | 500 000 parts<br>numérotées de 1 780 561 à 2 280 560 |
| **Retraite Supplémentaire Banque Populaire**<br>(844 697 540 RCS Nanterre) | 500 000 parts<br>numérotées de 2 280 561 à 2 780 560 |
| **TOTAL** | **2 780 560 PARTS** |

## 8. INVESTISSEURS AUTORISÉS À SOUSCRIRE DES PARTS SOCIALES

Les Parts Sociales ne peuvent être souscrites que par des clients professionnels au sens de l'article L. 533-16 du code monétaire et financier (les "**Investisseurs Autorisés**").

## 9. MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois, par une décision extraordinaire des associés, prise dans les conditions prévues à l'article 16.2 pour la modification des statuts, en représentation d'apports en nature ou en numéraire ou par capitalisation de tout ou partie des bénéfices ou des réserves. Les modalités de souscription et de libération des parts sociales nouvelles sont déterminées par la décision des associés statuant sur l'augmentation de capital.

Ces augmentations de capital seront réalisées par création de parts sociales nouvelles. Elles pourront l'être aussi par élévation corrélative du montant nominal des parts sociales existantes en cas de capitalisation de bénéfices ou de réserves.

Le capital social peut également être réduit, dans le strict respect du principe d'égalité entre les associés, en vertu d'une décision extraordinaire des associés prise dans les conditions prévues à l'article 16.2 pour la modification des statuts, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts sociales ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts sociales.

## 10. REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES

Les Parts Sociales ne peuvent en aucun cas être représentées par un titre négociable.

La propriété d'une Part Sociale résulte seulement des Statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, ainsi que des Cessions de Parts Sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

## 11. DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

**11.1** 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. Les Parts Sociales entrent en jouissance sans délai.

Le propriétaire d'une Part Sociale est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers, à proportion de cette Part Sociale dans le capital social, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Chaque Part Sociale donne droit à une voix pour toute décision collective des Associés. Les droits et obligations attachés à chaque Part Sociale la suivent dans quelques mains qu'elle passe.

La propriété d'une Part Sociale emporte de plein droit adhésion aux présents Statuts et aux décisions régulièrement prises par les Associés, ainsi qu'aux stipulations du Document d'Information.

**11.2** Chaque Part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés. A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir, pour faire désigner par justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires indivis.

Si une Part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux décisions collectives.

Le nu-propriétaire a droit au remboursement des apports, aux distributions de réserves et au boni de liquidation.

## 12. CESSION ENTRE VIFS DES PARTS SOCIALES

### 12.1 Constatation des cessions de parts sociales

L'Associé qui décide de céder tout ou partie de ses Parts Sociales à un autre Associé doit informer préalablement la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant l'identité du cessionnaire ainsi que le nombre de Parts Sociales à céder et le prix offert.

Préalablement à toute Cession à un tiers non Associé, le Cédant et le Cessionnaire doivent justifier à la Société de Gestion que le Cessionnaire a la qualité de client professionnel au sens de l'article L.533-16 du code monétaire et financier et est donc un Investisseur Autorisé pour acquérir les Parts Sociales cédées, en notifiant à la Société de Gestion une demande d'agrément du projet de Cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de doute sur la qualité du Cessionnaire ou sur la Cession envisagée au regard de la Règlementation Applicable ou des exigences du Document d'Information mentionnées ci-dessus,

la Société de Gestion est en droit de refuser, sous sa seule autorité, la transcription dans les livres et registres de la Société de toute Cession de Parts Sociales.

Toute cession entre vifs de Parts Sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé et être signifiée à la Société selon les formes de l'article 1690 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés, des actes nécessaires au greffe du tribunal de commerce.

**12.2 Agrément des cessions de Parts Sociales**

A l'exception des cessions de Parts Sociales entre Associés, les Parts Sociales ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de la Société de Gestion. La Société de Gestion s'assurera que le cessionnaire a bien la qualité d'Investisseur Autorisé et répond aux règles relatives à la connaissance du client (KYC) et à celles relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT).

A cet effet, tout associé qui veut céder ses Parts Sociales doit notifier le projet de cession à la Société de Gestion et aux autres Associés par lettre recommandée avec accusé de réception en faisant connaître les nom, prénoms, profession et domicile du cessionnaire et les conditions de la cession projetée.

Dans les trente (30) jours qui suivent la réception de cette lettre, la Société de Gestion informe les Associés de son acceptation ou de son refus ; passé ce délai sans avoir fait connaître sa décision, le cessionnaire proposé est considéré comme agréé.

La Société de Gestion doit préalablement au refus d'agrément du cessionnaire proposé et dans les quinze (15) jours de la réception de la notification du projet de cession, aviser les Associés par lettre recommandée du projet de cession et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil.

Chacun des Associés dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la Société. Si aucun Associé ne se porte acquéreur, la Société peut faire acquérir les Parts Sociales par un tiers désigné par l'assemblée générale extraordinaire. La Société peut également procéder au rachat des Parts Sociales en vue de leur annulation.

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. 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 Sociales.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six (6) mois à compter de la notification par lui à la Société de Gestion du projet de cession, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que les autres Associés ne décident dans le même délai la dissolution anticipée de la Société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un (1) mois à compter de ladite décision

## 13. LIQUIDITÉ - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

**13.1** Il est rappelé que la Société est une société civile à capital fixe. Les Associés ne disposent donc d'aucune faculté de rachat par la Société de leurs Parts Sociales, à la seule exception du droit de retrait légal prévu à l'article 1869 du code civil. Ledit droit de retrait devra être exercé conformément aux stipulations du présent article.

**13.2** Sous réserve du respect des stipulations des Statuts et du Document d'Information, chaque Associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société sans motif en adressant par lettre recommandée une demande de rachat à la Société de Gestion, conformément à l'article 1869 du code civil. Il est, toutefois, précisé que le droit prévu au présent article ne pourra être exercé par un quelconque Associé qu'à la suite d'une cession par la Société de l'un quelconque de ses actifs et dans la limite des fonds disponibles de la Société, à l'issue de ladite cession. De manière plus générale, la Société de Gestion pourra refuser toute demande de retrait, si la Société de Gestion devait considérer que ladite demande n'était pas conforme à l'intérêt social de la Société.

Dès lors que les conditions prévues au paragraphe ci-dessus sont réunies, l'Associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision au moins un (1) mois (délai de préavis impératif) avant la date de retrait souhaitée, en adressant par lettre recommandée à la Société de Gestion un ordre de retrait indiquant ses prénom, nom et domicile lorsqu'il s'agit d'une personne physique, ou sa dénomination sociale, l'adresse de son siège social, son numéro d'identification au Registre du Commerce et des Sociétés, ainsi que le nom de son représentant légal lorsqu'il s'agit d'une personne morale, en précisant obligatoirement le nombre de Parts Sociales sur lequel porte la demande de retrait.

L'Associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur des Parts Sociales dont il demande l'annulation sous réserve que la Société dispose des fonds nécessaires et étant précisé que l'actif social étant constitué d'immeubles détenus indirectement, il existe des contraintes liées à la cession d'actifs de cette nature.

## 14. DECÈS, DISSOLUTION, FAILLITE, INCAPACITÉ D'UN ASSOCIÉ

### 14.1 Dissolution

La Société n'est pas dissoute par la fusion, scission ou dissolution entraînant la disparition d'un Associé. Elle continue entre les Associés survivants.

En cas de transformation d'un Associé entraînant une disparition de sa personnalité morale (par voie de scission et/ou fusion-absorption notamment), le transfert des Parts Sociales dudit Associé à toute autre entité est soumise à l'agrément des autres Associés conformément à l'Article 12 des Statuts.

Les entités ayants-droit desdites Parts Sociales doivent, dans les trois (3) mois de la disparition de l'Associé concerné, justifier de leur qualité auprès de la Société par tout moyen exigé par la Société de Gestion afin d'établir leur qualité.

En cas de refus d'agrément, les Parts Sociales ayant appartenu à l'Associé disparu sont annulées et remboursées aux entités ayants-droit concernées, à moins que, sur décision unanime des Associés survivants, elles n'aient été acquises à l'amiable soit par ceux-ci, soit par toute autre personne qu'ils auraient agréée.

La valeur des Parts Sociales est fixée à l'amiable au jour de la disparition de l'Associé ou à défaut d'accord par expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. Les frais d'expertise sont supportés par la Société.

Lorsqu'elle doit rembourser la valeur des Parts Sociales de l'Associé décédé, la Société dispose d'un délai de trois (3) mois à compter de la date d'acceptation amiable du prix ou de la notification du rapport de l'expert pour effectuer ce remboursement auprès des ayants-droit.

### 14.2 Réunion de toutes les Parts Sociales en une seule main

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

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

### 14.3 Faillite ou incapacité

En cas de faillite, de redressement ou de liquidation judiciaire, liquidation amiable ou d'incapacité frappant l'un des Associés, la Société continuera entre les autres Associés.

La valeur des droits à rembourser à l'Associé qui perd cette qualité est déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

## 15. GÉRANCE

**15.1** La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, Associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, dans les statuts ou par décision collective ordinaire des Associés.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant, l'acte de nomination indique le nom de ses représentants légaux. Leur changement emporte rectification de l'acte de nomination et doit être publié comme l'acte lui-même.

Les fonctions du gérant cessent par son décès, son absence, son incapacité civile, sa condamnation à une peine criminelle, sa mise en liquidation de biens, sa faillite personnelle, sa démission ou sa révocation.

La nomination ou la cessation des fonctions du gérant donne lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

La Société étant un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier, la gérance sera confiée à une société de gestion de portefeuille, la société « TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT », ayant reçu l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-07000006 depuis le 19 janvier 2007, société par actions simplifiée dont le siège social est au 32 rue de Monceau, 75008 Paris, immatriculée sous le N° 491 909 446 RCS Paris nommée pour une durée indéterminée (la « **Société de Gestion** »).

**15.2** Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci par lettre recommandée avec accusé de réception à la Société et à tous les Associés trois mois calendaires à l'avance. Les Associés pourront néanmoins dispenser le gérant démissionnaire du délai de préavis susvisé par décision ordinaire.

En cas de gérant unique, la démission n'est recevable en tout état de cause que si elle est accompagnée d'une convocation d'une assemblée générale ou d'une consultation écrite des Associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

**15.3** Les Associés peuvent mettre fin au mandat d'un gérant dans les conditions visées aux Articles 16.1 et 16.2.

**15.4** Le, ou chacun des, gérant(s) a droit à une rémunération telle que prévue dans le Document d'Information, laquelle peut être modifiée par les Associés statuant en matière extraordinaire conformément à l'Article 16.2 des Statuts.

Tout 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.

**15.5** La signature sociale appartient au gérant unique ou aux cogérants ; ils peuvent la déléguer.

Lorsqu'il y a pluralité de gérants, la décision qui les nomme précise les opérations qu'ils peuvent accomplir ensemble ou séparément et celles pour lesquelles ils ne peuvent agir que conjointement.

**15.6** Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des Statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Dans les rapports avec les tiers, le ou les gérants sont habilités à effectuer tous les actes de gestion qui entrent dans l'objet social et qui sont conformes à l'intérêt de la Société conformément aux dispositions de l'article 1848 alinéa 1er du Code civil, en ce compris notamment tout acte d'administration ou de gestion, toute acquisition ou cession d'un élément d'actif social.

## 16. DÉCISIONS COLLECTIVES D'ASSOCIÉS

La volonté des Associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent les Associés, même absents, dissidents ou incapables. Les décisions résultent, au choix de la gérance, soit d'une Assemblée Générale, soit d'une consultation écrite, soit enfin du consentement de tous les Associés exprimé dans un acte.

### 16.1 Décisions Ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions des Associés ne concernant pas les modifications statutaires, et comprennent notamment :

- l'approbation des comptes et l'affectation des résultats,
- la nomination de la Société de Gestion,
- la révocation de la Société de Gestionpour faute lourde ou intentionnelle sous réserve des stipulations de l'Article 16.2 des Statuts,
- l'examen et l'approbation des conventions réglementées visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce,
- la nomination, le renouvellement et la révocation des Commissaires aux Comptes,
- la nomination et la révocation du ou des liquidateurs,
- la constatation de la clôture de la liquidation de la Société ainsi que l'approbation des comptes pendant la période de liquidation.

Les décisions collectives ordinaires, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs Associés représentant plus de la moitié du capital social.

### 16.2 Décisions Extraordinaires

Sont qualifiées d'extraordinaires, les décisions des Associés portant la modification des Statuts.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées :

(a) **à l'unanimité des Associés,** s'il s'agit d'augmenter les engagements d'un Associé, d'une décision ayant pour objet la révocation de la Société de Gestion à l'exclusion des

cas de faute lourde (tel que ce terme est défini par la jurisprudence de la chambre sociale de la Cour de cassation) ou intentionnelle, de la prorogation de la durée de la Société, de la modification de la rémunération de la Société de Gestion telle que prévue dans le Document d'Information, tout changement du statut ou régime fiscal de la Société, toute décision pouvant avoir un impact sur l'allocation des pertes et résultats entre les Associés ;

(b) **par un ou plusieurs Associés représentant au moins les deux tiers du capital social** pour toute autre décision extraordinaire, l'augmentation ou la réduction du capital social, tout projet de fusion, de scission ou d'apport, la dissolution anticipée de la Société ou sa prorogation, toute décision concernant la transformation de la Société en une autre forme sociale, décision concernant les cessions de parts et l'agrément d'un nouvel Associé, ou, plus généralement, toute(s) autre(s) modification(s) des présents Statuts non visée au point a) et sauf stipulations contraires expressément prévues par les présents Statuts.

### 16.3 Consultation écrite

Si elle le juge utile, la Société de Gestion peut consulter les Associés par écrit.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque Associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les Associés disposent d'un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique. Tout Associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi et signé 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 décisions collectives concernées.

### 16.4 Assemblées

L'assemblée générale se réunit sur la convocation de la Société de Gestion, aux jour, heure et lieu indiqués dans l'avis de convocation.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut procéder à la convocation, sans que les autres ne puissent s'y opposer.

Les convocations doivent être adressées par lettre recommandée ou par courrier électronique. Toutefois, la convocation peut être verbale et/ou sans délai si tous les Associés sont présents ou représentés lors de la réunion.

Les lettres de convocation doivent être envoyées quinze (15) jours au moins avant la date de la réunion. Ce délai doit être calculé sans tenir compte du jour d'envoi de la convocation mais en tenant compte du jour de la tenue de l'assemblée.

La lettre contient l'indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Tout Associé peut se faire représenter aux réunions par tout mandataire de son choix, associé ou non, justifiant d'un pouvoir spécial.

La Société de Gestion devra conduire les débats en respectant l'ordre du jour. Cependant, une question ne figurant pas à l'ordre du jour pourra être évoquée si tous les Associés sont présents et acceptants.

### 16.5 Acte sous seing privé

Les décisions des Associés peuvent également être prises par acte sous seing privé signé par tous les Associés.

### 16.6 Procès-Verbaux

Les procès-verbaux des assemblées sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées conformément à la loi. Ils sont signés par le ou les gérant(s) 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.

## 17. INTÉRÊTS STATUTAIRES

**17.1** Des intérêts statutaires pourront, sur décision du gérant, être versés trimestriellement aux associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent à la fin de chaque trimestre civil ; étant précisé que ce versement ne les exempte pas de contribuer aux éventuelles pertes.

**17.2** Le montant des intérêts statutaires maximum payables au titre d'un trimestre civil s'élèvera:

au montant total de la trésorerie nette disponible et des valeurs mobilières de placement enregistrées sous la classe 5 du plan comptable général a la date de distribution, diminués de (i) tout remboursement de dette bancaire devant être supporté au cours du trimestre civil suivant la fin du trimestre civil concerné et (ii) tous autres passifs et dépenses futurs devant être supportés au cours du trimestre civil suivant la fin du trimestre civil concerné.

**17.3** Des intérêts statutaires pourront être versés, sur décision du gérant, par anticipation aux Associés avant la fin de chaque trimestre civil. Ces versements par anticipation seront déterminés par le Gérant sur la base d'une estimation des intérêts statutaires qui peuvent être versés en application des dispositions de l'Article 17.2

**17.4** Le Gérant devra indiquer dans son Rapport de Gestion devant être émis en vue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle statuant sur les comptes du dernier exercice clos de la Société le montant visé à l'article 17.2 (étant précisé que, pour les besoins du présent article 17.4, le terme "trimestre civil" utilisé à l'Article 17.2 sera remplacé par le terme "exercice social") ainsi que le montant des intérêts statutaires qui ont été versés au cours de chaque trimestre civil.

**17.5** Lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du dernier exercice clos de la Société, les Associés approuveront le montant définitif des intérêts statutaires calculé dans les conditions prévues à l'Article 17.2 (étant précisé que, pour les besoins du présent article 17.5, le terme "trimestre civil" utilisé à l'Article 17.2 sera remplacé par le terme "exercice social"). Dans l'hypothèse où les versements anticipés trimestriels effectués au cours de l'exercice social seraient d'un montant supérieur à celui décidé lors de l'assemblée générale ordinaire, les Associés seront tenus de rembourser l'excédent d'intérêts statutaires (ou d'opérer une compensation avec toute créance détenue par la Société à l'encontre des Associés) dans un délai de quinze (15) jours suivant l'assemblée générale ordinaire. A l'inverse, dans l'hypothèse où les versements anticipés trimestriels seraient d'un montant inférieur à celui décidé lors de l'assemblée générale ordinaire, les intérêts statutaires complémentaires seront versés dans les quinze (15) jours suivant l'assemblée générale ordinaire.

## 18. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Associés désignent par décision collective ordinaire dans les cas prévus par la loi et les règlements un ou plusieurs Commissaires aux comptes. Cette désignation est facultative dans les autres cas. Ils sont nommés pour six (6) ans renouvelables et sont rééligibles.

Les Commissaires aux comptes exercent leurs missions conformément à la loi et sont chargés, notamment de certifier que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les Associés.

A cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qui leurs incombent conformément à la loi. Ils établissent un rapport aux Associés. Ils sont convoqués à l'assemblée générale ordinaire qui approuve les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les autres assemblées.

Toute mesure sera prise pour que le Commissaire aux Comptes puisse être informé à l'avance et recevoir communication des documents dans un délai suffisant pour lui permettre de rédiger les rapports ou faire les observations prévues par la Loi.

## 19. DÉPOSITAIRE

L'établissement dépositaire sera désigné par la Société de Gestion par acte séparé.

Le Dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société ou la Société de Gestion. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.

## 20. ÉVALUATION DES ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ

Les Actifs Immobiliers de la Société sont évalués par un la Société de Gestion dans les conditions décrites dans le Document d'Information.

## 21. CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DES PARTS SOCIALES

Le calcul de la Valeur Liquidative des Parts Sociales est effectué dans les conditions décrites dans le Document d'Information.

## 22. EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir depuis l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2024.

## 23. COMPTES - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIÉS

Les Associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un (1) mois.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la Société de Gestion doit adresser à chacun des Associés quinze (15) jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du Commissaire aux Comptes s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions.

Les mêmes documents sont pendant ce délai tenus à la disposition des Associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Préalablement à toute autre assemblée, la Société de Gestion doit tenir à la disposition des Associés, au siège social de la Société, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des Associés où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Toutefois, si les Associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

## 24. INFORMATION DES INVESTISSEURS ET DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

### 24.1 Information des investisseurs

#### 24.1.1 Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel pour la Société, dont le contenu est conforme à la Réglementation Applicable.

Le rapport annuel de la Société est mis à la disposition des Associés au siège social de la Société de Gestion au plus tard six (6) mois après la fin de l'exercice de la Société. Le rapport annuel est fourni aux Associés sur demande. Il est mis à la disposition de l'AMF.

#### 24.1.2 Informations préalables et périodiques

La Société de Gestion transmet aux Investisseurs préalablement à leur souscription, et aux Associés de manière périodique, l'ensemble des informations requises par la réglementation applicable, et notamment prévues aux articles 421-34, IV et V et 421-35 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

### 24.2 Informations de l'Autorité des marchés financiers

La Société de Gestion se conforme à ses obligations d'information de l'Autorité des marchés financiers en vertu des articles 421-36 et 37 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

## 25. AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et charges de l'exercice, fait apparaître, par différence après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice. Sous la condition résolutoire d'une décision contraire de l'assemblée des associés statuant sur les comptes sociaux, le bénéfice est, à la clôture de l'exercice, immédiatement et intégralement acquis aux associés pour le montant figurant au bilan arrêté au 31 décembre et réparti entre eux proportionnellement au nombre de parts sociales possédées par chacun sous forme de compte courant. Le montant de ce bénéfice pourra le cas échéant être ajusté en fonction des comptes approuvés par l'assemblée des associés.

Les sommes correspondant au bénéfice et inscrites en compte courant ne deviennent exigibles qu'à compter de la date de mise en paiement des dividendes fixées par l'assemblée des associés.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont également distribuables toutes sommes portées en réserve, ainsi que le compte de prime d'émission.

Après approbation du rapport de la Société de Gestion, les Associés décident de distribuer ou de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de le reporter à nouveau. En cours d'exercice, la Société de Gestion peut également décider, sans consultation des Associés, la mise en paiement d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre tous les Associés proportionnellement au nombre de Parts Sociales appartenant à chacun d'eux. Les distributions s'effectuent dans un délai de trente jours à compter de la date de l'assemblée des Associés au cours de laquelle ont été décidées, étant précisé que les montants effectivement distribués aux Associés tiennent compte des acomptes versés.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis ou sur les réserves, sont soit laissées sur un compte de report à nouveau, soit supportées par les Associés proportionnellement au nombre de Parts Sociales leur appartenant.

## 26. CONVENTIONS RÈGLEMENTÉES

La Société de Gestion ou le Commissaire aux comptes, présente(nt) à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et la Société de Gestion.

La collectivité des Associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé qu'en cas de Société de Gestion ayant la qualité d'Associé, celle-ci peut prendre part au vote et que ses Parts Sociales sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la Société de Gestion de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties (article L. 612-5 du Code de commerce).

## 27. COMPTES COURANTS

Les Associés peuvent verser à la Société des fonds à titre d'avance en compte courant.

Les conditions de rémunération et de retrait des sommes ainsi déposées sont déterminées d'un commun accord entre le ou les gérant(s) et le ou les Associé(s) prêteur(s).

## 28. PROROGATION - DISSOLUTION – LIQUIDATION

### 28.1 Prorogation - Dissolution

#### 28.1.1 Prorogation - Dissolution par l'arrivée du terme

Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la durée de la Société, la Société de Gestion provoque une réunion des Associés statuant conformément à l'Article 16.2 (b), à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.

Faute pour la Société de Gestion d'avoir provoqué une décision collective, tout Associé, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse, peut demander au président du Tribunal compétent, statuant sur requête, la

désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision collective des Associés en vue de décider si la Société sera prorogée ou non.

En cas de refus de prorogation de la durée de vie de la Société, la Société est liquidée dans les conditions de l'Article 28.2.

### 28.1.2 Dissolution anticipée

La Société peut être dissoute par décision des Associés statuant conformément à l'Article 16.2 (b) des Statuts.

La dissolution de la Société ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du Commerce et des Sociétés.

A compter de la dissolution de la Société, la mention « société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

## 28.2 Liquidation

Le liquidateur est nommé et révoqué par la collectivité des Associés statuant conformément à l'Article 16.2 (b) des Statuts ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé.

L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa nomination.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux Associés sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les Associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation statuant conformément à l'Article 16.1 des Statuts.

A défaut d'approbation ou de consultation des Associés, il est statué sur les comptes et sur la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les Associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent aux partages entre Associés.

# 29. CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre Associés, soit entre les Associés et le ou les gérant(s) et la Société, seront soumises aux tribunaux compétents.