

## IROKO IMPACT

Société civile immobilière à capital variable

au capital souscrit de : 50.000 euros

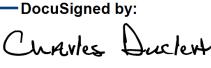
Siège social : 4, rue de la Pompe- Fond de cour 75016 Paris

904 020 989 RCS Paris

## STATUTS

AGM DU 20 JUILLET 2023

Certifiés conformes  
par la gérance

DocuSigned by:  
  
Charles Ductent  
A27FC2B537E5401...

## TITRE I - FORME - OBJET - DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL - DUREE

### Article 1.Forme

La Société a été constituée sous la forme de société par actions simplifiée aux termes d'un acte sous signature privée en date 1er octobre 2021 et sous la dénomination sociale : « BRAXTON IMPACT ».

Elle était régie par la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'Économie Sociale et Solidaire, de ses décrets d'application et de toute loi ou décrets modificatifs ultérieurs s'appliquant aux sociétés de l'Économie Sociale et Solidaire.

Elle a été transformée en société civile immobilière suivant décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du 9 mars 2023.

Elle continue d'exister entre les propriétaires des parts sociales existantes et de celles qui seraient créées ultérieurement.

Elle est 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 les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce relatives au capital variable des sociétés et 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.

### Article 2.Objet

La Société a pour objet, en France et dans les Etats membres de l'Union européenne, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement immobilière et accessoirement financière, susceptible d'être composé à la fois de biens immeubles, de droits réels immobiliers, de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, notamment, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou de parts, actions ou droits émis par des véhicules d'investissement de droit étranger ;
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaires, outre la réalisation de l'objet social, pour assurer notamment la gestion de la trésorerie courante et de la liquidité ;
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières et toutes formes d'endettement et autres formes de financements accompagnés le cas échéant d'instruments financiers de couverture du risque de taux, 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, 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 compte, telles que prévues par le Code des assurances entrant dans l'objet social susvisé à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

### **Article 3.Dénomination sociale**

La Société a pour dénomination : "**Iroko Impact**"

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 immobilière à capital variable » ou des initiales « SCI à capital variable » et de l'indication du capital social en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification

### **Article 4.Siège social**

Le siège social est fixé au 4, rue de la Pompe –Fond de cour- 75016 Paris.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la Société de Gestion, sous réserve d'une ratification à la 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 (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

## **TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITE DU CAPITAL - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS - CESSION DE PARTS - LIQUIDATION D'UN ASSOCIE - REUNION DE TOUTES LES PARTS EN UNE SEULE MAIN - FAILLITE OU INCAPACITE**

### **Article 6.Apports**

Lors de la constitution, il a été fait apport à la Société d'une somme en numéraire d'un montant total de dix mille euros (10.000 €) correspondant à la totalité du capital social.

Le capital social a été divisé en 10.000 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées et attribuées comme suit :

SAS BRAXTON VALUE CREATION 1

Propriétaire de : 9.999 parts.

SCI IROKO NEXT

Propriétaire de : 1 part.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 10.000 parts sociales.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 20 juillet 2023, le capital social a été augmenté d'une somme de 294.990 euros par apport en numéraire.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 20 juillet 2023, le capital social a été réduit d'une somme de 182.994 euros pour être ramené à 121.996 euros.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Mixte en date du 20 juillet 2023, le capital social a été réduit de 71.996 euros pour être ramené à 50.000 euros par voie de diminution 71,996 euros de la valeur nominale de chaque part sociale.

#### **Article 7.Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de cinquante mille euros (50.000), divisé en mille (1.000) parts de cinquante euros (50) euros de valeur nominale, numérotées d'(1) à mille (1.000), entièrement souscrites et libérées et attribuées aux Associés comme suit :

SAS BRAXTON VALUE CREATION 1

Propriétaire de : 999 parts.  
numérotées de 1 à 999

SCI IROKO NEXT

Propriétaire de : 1 part  
numérotée 1.000

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1.000 parts

Les soussignés déclarent que toutes les parts sociales représentant le capital social leur appartiennent, sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus et qu'elles sont toutes souscrites et libérées comme indiqué ci-dessus.

#### **Article 8.Variabilité du capital social**

En application de l'article L. 231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, le capital social de la Société est variable. A ce titre, il est susceptible (i) d'accroissement à l'occasion de tout apport réalisé par les Associés ou résultant de l'admission de nouveaux Associés et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les Associés, ou en cas d'exclusion conformément aux présents Statuts.

Ces variations interviennent dans les limites du capital social minimum et du capital social maximum autorisés dans les conditions mentionnées ci-après.

##### **8. 1. Augmentation du capital – Capital social maximum**

Postérieurement à la date du 20 juillet 2023, date de refonte des statuts en vue de la mise en harmonie avec les dispositions issues des articles L. 214-24 III et suivants du Code monétaire et financier régissant les « Autres FIA », la Société de Gestion est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles Parts dans les limites du capital autorisé d'un montant de cinquante millions d'euros (50.000.000 €), lequel constitue le capital social statutaire en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

Toute modification du montant du capital social maximum susvisé devra résulter d'une modification des présents Statuts, par une décision extraordinaire des Associés, prise conformément au TITRE III - Article 18 des Statuts.

Les Parts ne peuvent être souscrites que par les Investisseurs Autorisés visés dans le Document d'Information de la Société (à l'exception des Parts souscrites par BRAXTON VALUE CREATION 1 et IROKO NEXT en leur qualité de

fondateur à la création de la Société). En outre, toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société doit être soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion dans les conditions prévues dans le Document d'Information et les présents Statuts.

Les conditions de souscription et d'émission des Parts sont précisées dans le Document d'Information de la Société.

Les Parts nouvelles ne seront assimilées aux parts anciennes de même catégorie (si plusieurs catégories de Parts sont créées) 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 Société de Gestion dans les conditions prévues par le Document d'Information et que le souscripteur ait libéré, dans les conditions prévues par le Document d'Information, les fonds correspondants.

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

## **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, le remboursement des apports peut être effectué en nature par attribution de biens sociaux sous réserve de l'accord conjoint de la Société de Gestion et de l'Associé se retirant.

Les conditions de rachat des Parts sont précisées dans le Document d'Information de la Société.

L'Associé qui cesserait de faire partie de la Société du fait de son retrait restera tenu pendant une durée de cinq ans envers les Associés demeurant ou se retirant postérieurement à son retrait et envers les tiers de toutes les obligations existantes au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure à cinq mille (5.000) euros. Toute modification du montant du capital social minimum devra résulter d'une modification des présents Statuts, par une décision extraordinaire des Associés, prise conformément au 'TITRE III - Article 18 des Statuts.

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

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

## **Article 9.Droits et obligations attachés aux Parts**

9. 1. La Société pourra émettre, dans les conditions précisées dans le Document d'Information et conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, des catégories de Parts différentes. Les caractéristiques des différentes catégories de Parts et leurs conditions d'accès seront précisées dans le Document d'Information. Ces différentes catégories de Parts pourront, à titre d'exemple :

- bénéficier de régimes différents de distribution des revenus (distribution ou capitalisation) ;

- être libellées en devises différentes ;
- supporter des frais de gestion différents ;
- supporter des commissions de souscription et de rachat différentes ;
- être assorties de droits différents sur l'Actif Net et/ou sur les produits de la Société ;
- avoir une valeur nominale différente ;
- être assorties d'une couverture systématique de risque, partielle ou totale, définie le cas échéant dans le Document d'Information. Cette couverture est assurée au moyen d'instruments financiers réduisant au minimum l'impact des opérations de couverture sur les autres catégories de Parts de la Société ;
- être réservées à un ou plusieurs réseaux de commercialisation.

9. 2. A la date du 20 juillet 2023, date de refonte des statuts en vue de la mise en harmonie avec les dispositions issues des articles L. 214-24 III et suivants du Code monétaire et financier régissant les « Autres FIA », la Société émet deux catégories de Parts :

- les Parts A : la dénomination commerciale des Parts A est "Iroko Impact Capitalisation" ;
- les Parts B : la dénomination commerciale des Parts B est "Iroko Impact Distribution".

Les sommes distribuables, calculées conformément aux stipulations de l'TITRE IV - Article 28 des Statuts, auxquels les Parts C donnent droit sont intégralement capitalisées.

Les sommes distribuables, calculées conformément aux stipulations de l'TITRE IV - Article 28 des Statuts, auxquelles les Parts D donnent droit sont distribuées en tout ou partie, sur décision de la Société de Gestion, aux Parts D.

9. 3. Les Parts souscrites en numéraire lors d'une augmentation ou d'un accroissement du capital social sont intégralement libérées dans les conditions prévues par le Document d'Information.

9. 4. Les Parts ne peuvent en aucun cas 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 qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées. Par ailleurs, à titre de mesure de publicité, la Société pourra tenir un registre sur lequel figureront les mutations de parts sociales éventuelles. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la Société de Gestion, pourra être délivré à chacun des Associés sur sa demande et à ses frais.

9. 5. Chaque Part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de Parts existantes, selon la catégorie considérée et les droits et obligations y attachés.

9. 6. Les Parts sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une Part 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. A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir, pour faire désigner en justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires indivis.

9. 7. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire. Le nu-propriétaire a droit au remboursement des apports, aux distributions de réserves et au boni de liquidation.

9. 8. 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.

9. 9. Les Parts sont décimalisées au millième de Parts.

9. 10. Les Parts pourront faire l'objet de regroupement ou de division.

#### **Article 10. Cession de Parts**

10. 1. La Cession des Parts 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 et/ou, par transfert sur les registres de la Société, conformément à l'article 1865 alinéa 1 du Code civil.

La Cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement des formalités susmentionnées et des formalités de publicité

10. 2. Les Parts sont librement cessibles entre Associés, sous réserve :

- de l'envoi d'une notification écrite préalable à la Société adressée par tout moyen (y compris par email) au moins [un (1) mois] avant la date d'effet de la Cession envisagée ; et
- que ceux-ci conservent à tout moment leur qualité d'Investisseurs Autorisés.

10. 3. Elles ne peuvent être cédées à des tiers non Associés qu'avec l'autorisation préalable de la Société de Gestion, en sa qualité de gérant, et sous réserve que ces personnes aient la qualité d'Investisseur Autorisé.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'Associé cédant en informe la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Société de Gestion, en indiquant la dénomination sociale, le siège social, le montant du capital social, l'extrait K-bis, la nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre, la catégorie des Parts (dans l'hypothèse où plusieurs catégories de Parts auraient été créées) dont la Cession est envisagée et le prix offert .

Dans les huit (8) jours suivant cette notification, la Société de Gestion doit notifier à l'Associé cédant, 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 Société de Gestion de sa décision dans le délai susvisé, le cessionnaire proposé est censé avoir été agréé ; le défaut de réponse de la Société de Gestion 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 doit être refusé, la Société de Gestion, préalablement au refus d'agrément de l'acquéreur, doit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aviser les Associés de la cession projetée et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil. Les Associés disposent alors d'un délai de trois (3) mois pour se porter acquéreurs desdites Parts.

En cas de demandes excédant le nombre de Parts offertes, la Société de Gestion 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 de la totalité des Parts dont la cession est projetée, 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 Société de Gestion, 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 (6) 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 (1) mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la Cession envisagée.

#### **Article 11.        Liquidation d'un Associé**

La faillite, la liquidation ou le redressement judiciaire, la liquidation amiable ou l'incapacité 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 12.        Responsabilité des Associés**

12. 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.

12. 2. Les Associés sont indéfiniment responsables, mais non solidairement, des dettes sociales à l'égard des tiers, à proportion de leur participation respective dans le capital social, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements de la Société.

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

#### **Article 13.        Réunion de toutes les Parts en une seule main**

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

13. 2. La réunion de toutes les Parts 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 (1) an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

13. 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.

**TITRE III - LA VALEUR DES DROITS A REMBOURSER A L'ASSOCIE QUI PERD CETTE QUALITE EST DETERMINEE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1843-4 DU CODE CIVIL. DIRECTION DE LA SOCIETE - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES ET ASSEMBLEE GENERALE**

**Article 14. Gérance - Société de Gestion**

14. 1. La Société est gérée et administrée par un gérant pris parmi les Associés ou en dehors d'eux, avec ou sans limitation de mandat, nommé par décision des Associés réunis en assemblée générale extraordinaire et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'Article 18 des présentes.

14. 2. 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. 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.

14. 3. 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.

14. 4. La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les Associés trois (3) mois au moins à l'avance et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. 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.

14. 5. Le gérant est révocable par la collectivité des Associés par décision prise à la majorité des (3/4) des Parts des Associés représentant au moins les (3/4) des Parts effectivement souscrites. Sa révocation deviendra effective le jour de la nomination d'un nouveau gérant. Si la révocation est décidée en l'absence de cas de faute grave, la Société versera au gérant une indemnité correspondant au montant total minimum de sa rémunération sur les dix-huit (18) mois précédant la décision de révocation prise par la collectivité des Associés et au plus tard à la date d'effet de la révocation. Pour les présentes, la faute grave est définie comme toute faute de gestion grave commise par le ou les gérants, caractérisée par le non-respect d'une disposition des Statuts de la Société ou de la réglementation applicable et ayant pour effet ou pour objet de nuire aux actifs de la Société ou aux intérêts des Associés, qui n'aurait pas été réparée dans les trente (30) jours à compter de la réception de la notification d'une telle faute, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par un ou des Associés.

14. 6. 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.

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

14. 8. La Société étant un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier, la gérance de la Société sera confiée à une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers et autorisée à gérer des Autres FIA (la "**Société de Gestion**"). La Société de Gestion désignera un ou plusieurs représentant(s) permanent(s). Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son(ses) représentant(s) permanent(s), la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son(leur) remplacement dans un délai raisonnable.

14. 9. La Société de Gestion est rémunérée pour ses fonctions selon les modalités prévues dans le Document d'Information.

14. 10. La Société de Gestion est la société IROKO, une société par actions simplifiée au capital de 640.201,60 euros, dont le siège social est situé au 95, avenue du Président Wilson, 93108 Montreuil Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 883 362 113, agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-20000014. Elle a été nommée dans les statuts constitutifs de la Société en qualité de gérant pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

#### **Article 15. Décisions collectives des Associés**

Les décisions excédant les pouvoirs de la Société de Gestion sont prises par les Associés et résultent, au choix de la Société de Gestion, 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 16. Assemblées générales**

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

16. 2. Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

16. 3. Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à chaque Associé quinze (15) jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux Statuts, s'il en est proposées, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale et l'assemblée réunie sans délai si tous les Associés sont présents ou représentés.

16. 4. Chaque Associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par tout mandataire de son choix, Associé ou non, justifiant de son pouvoir, ou par la Société de Gestion.

16. 5. L'assemblée générale désigne le président de séance.

16. 6. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par la Société de Gestion 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 17. Assemblée générale ordinaire**

17. 1. L'assemblée générale ordinaire statue sur les comptes annuels après avoir pris connaissance du rapport écrit de la Société de Gestion 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.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire et qui ne concernent pas les modifications statutaires. L'assemblée générale ordinaire est notamment compétente pour prendre les décisions suivantes :

- l'approbation des comptes et l'affectation des résultats ;
- l'examen et l'approbation des conventions réglementées visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce ;
- la nomination et le renouvellement des Commissaires aux Comptes ;
- les modifications du Document d'Information à l'exception des modifications non soumises à autorisation préalable des Associés, visées à l'article 13.3 du Document d'Information ;
- la constatation de la clôture de la liquidation de la Société ainsi que l'approbation des comptes pendant la période de liquidation.

17. 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 effectivement souscrites, quelle que soit leur catégorie.

#### **Article 18. Assemblée générale extraordinaire**

18. 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 maximum autorisé,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec une ou plusieurs autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices,
- la nomination et la révocation du gérant,
- la modification de la rémunération de la Société de Gestion.

18. 2. Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs Associés présents ou représentés, représentant au moins les trois quarts (3/4) des Parts effectivement souscrites, quelle que soit leur catégorie.

18. 3. En outre, les décisions ayant pour effet d'augmenter les engagements d'un Associé, tels que prévus dans les statuts, doivent être adoptées à l'unanimité.

#### **Article 19. Consultations par correspondance**

La Société de Gestion 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 avec demande d'avis de réception, 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 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 avec demande d'avis de réception. Tout Associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme étant absent.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la Société de Gestion 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 20.      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 Société de Gestion quinze (15) jours avant la date de la réunion de l'assemblée générale ou de celle de l'envoi de la lettre de consultation écrite (le cachet apposé par La Poste sur l'enveloppe faisant foi). Les souscriptions reçues et les retraits notifiés après la date ci-dessus ne seront pas pris en compte.

Chaque Associé ou mandataire 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 ou représente.

#### **Article 21.      Comité de Suivi**

La Société de Gestion organisera au minimum deux (2) fois par an un comité de suivi (le "**Comité de Suivi**") auquel sera convoqué l'ensemble des Associés, lequel pourra notamment avoir lieu à l'occasion de toute assemblée.

Le Comité de Suivi a pour objectif de donner aux Associés un bilan sur la gestion et l'activité de la Société (reporting), ses orientations stratégiques, ses performances, la composition de son portefeuille, la rémunération de la Société de Gestion, un point sur les marchés immobiliers et financiers auxquels est exposé le portefeuille et de tout autre élément susceptible de concerner une évolution de la Société.

Le Comité de Suivi peut se saisir de toute question intéressant la bonne marche de la Société.

En dehors de cette périodicité, un ou plusieurs Associés représentant ensemble au moins dix (10) % des Parts en circulation, peuvent demander la tenue d'une réunion exceptionnelle du Comité de Suivi ou encore opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il(s) juge (jugent) opportuns. À cette fin, il(s) peut (peuvent) se faire communiquer tout document utile au siège de la Société de Gestion.

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 supervision.

En cas (i) d'endettement bancaire direct et indirect de la Société, calculé comme il est dit dans le Document d'Information de la Société, supérieur à 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers, ou (ii) d'endettement bancaire direct de la Société, calculé comme il est dit dans le Document d'Information de la Société, supérieur à 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers, calculé comme il est dit dans le Document d'Information de la Société, ou (iii) de Valeur Liquidative négative à une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (tel que ce terme est défini dans le Document d'Information de la Société), ou (iv) de tout autre évènement susceptible de porter la responsabilité financière des Associés au-delà du montant de leurs apports, la Société de Gestion devra réunir le Comité de Suivi afin d'obtenir son avis sur les mesures correctrices envisageables ou nécessaires pour remédier à cette situation dans le respect de la réglementation.

Ces mesures correctrices pourront notamment consister en la cession d'Actifs Immobiliers, le remboursement anticipé de tout ou partie des emprunts bancaires souscrits par la Société, l'émission de Parts nouvelles ou la convocation d'une assemblée générale de la Société à l'effet de prononcer sa dissolution.

La Société de Gestion pourra entreprendre les mesures correctrices soumises au Comité de Suivi, dans le respect de la réglementation, après avoir obtenu l'avis de ce dernier sur lesdites mesures.

**TITRE IV - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX - CONTROLE DES COMPTES - DEPOSITAIRE - EVALUATION DES ACTIFS DE LA SOCIETE - CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DES PARTS - AFFECTATION DES RESULTATS - INFORMATION DES INVESTISSEURS ET DE L'AMF - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES - CONVENTIONS REGLEMENTEES - COMPTES COURANTS**

**Article 22. Exercice social**

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

**Article 23. Comptes sociaux**

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

23. 2. En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la Société de Gestion 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 Société de Gestion sur l'activité de la Société doivent être soumis aux Associés dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice.

**Article 24. Contrôle des comptes**

Les Associés désignent par décision collective ordinaire le ou les Commissaires aux Comptes dans les cas prévus par la loi et les règlements. Cette décision est facultative dans les autres cas. Ils sont nommés pour six (6) exercices 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. En cas de consultation écrite, ils sont informés de la tenue de la consultation, dans les mêmes conditions que les Associés.

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.

**Article 25. Dépositaire**

Le 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 sont contractuellement confiées par la Société ou par 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.

**Article 26. Evaluation des actifs de la Société**

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

Les autres Actifs de la Société sont évalués dans les conditions prévues par le Document d'Information.

## **Article 27. Calcul de la Valeur Liquidative des Parts**

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

## **Article 28. Affectation des résultats**

28.1. 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.

28.2. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

28.3. 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 des Associés sur proposition de la Société de Gestion, directement incorporé au capital social, inscrit en compte report à nouveau ou tout autre compte de réserve libre, en ce compris le compte de prime d'émission, ou distribué en tout ou partie, dans le respect des droits financiers de chaque catégorie de Parts décrits à l'Article TITRE II -9.2 des Statuts.

En cas d'incorporation du bénéfice au capital social, la valeur nominale de la Part, après cette incorporation, est arrondie au millième et l'écart résultant de cet arrondi est affecté au report à nouveau.

A cet égard, la Société de Gestion dispose des pouvoirs, tels que conférés par les Associés, les plus étendus à l'effet de procéder à la réalisation, par élévation de la valeur nominale des Parts 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.

Les sommes dont la distribution est décidée par les Associés sur proposition de la Société de Gestion sont réparties entre tous les Associés détenant la même catégorie de Part concernée, proportionnellement au nombre de Parts appartenant à chacun d'eux. La mise en paiement est effectuée dans un délai maximum de neuf (9) mois suivant la clôture de l'exercice social.

La Société de Gestion peut également décider de distribuer des acomptes sur les sommes distribuables au titre des bénéfices d'un exercice considéré, quel qu'en soit le montant, avant l'approbation des comptes dudit exercice, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de cet exercice arrêté par elle fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, si il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, à réaliser un bénéfice au moins égal au montant de l'acompte envisagée. Les modalités de mise en paiement de ses acompte sont fixées par décision de la Société de Gestion.

28.4. Les pertes, s'il en existe, sont inscrites au report à nouveau ou peuvent être imputées sur le capital social au moyen d'une réduction de capital par diminution de la valeur nominale des Parts, ou sur les bénéfices ultérieurs jusqu'à apurement.

## **Article 29. 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 leur être répondu par écrit dans un 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.

#### **Article 30.      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.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute société dont un Associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix (10) % est simultanément désigné en tant que 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 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 stipulations 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).

#### **Article 31.      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 la Société de Gestion et le ou les Associé(s) prêteur(s).

### **TITRE V - PROROGATION - DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIETE - CONTESTATIONS**

#### **Article 32.      Prorogation - Dissolution**

##### **32. 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 à la majorité extraordinaire, 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 en 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 33.

La Société de Gestion informe le Dépositaire de la prorogation ou de la dissolution de la Société.

### 32. 2. Dissolution anticipée

La Société peut être dissoute par décision des Associés prise en assemblée générale extraordinaire.

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.

## **Article 33. Liquidation de la Société**

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

33. 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. 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.

33. 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 34. 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.