

SOPRORENTE

## S T A T U T S

Statuts mis à jour suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2014

## S T A T U T S

**Article 1er - Forme**

La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-24, L.214-86 et suivants, L.214-114 et suivants, L.231-8 et suivants et les articles R.214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

**Article 2 - Objet**

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'actif de la société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier.

**Article 3 - Dénomination**

La Société a pour dénomination : **SOPRORENTE**.

**Article 4 - Siège social**

Le siège social est fixé au 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex. Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou à Paris, par simple décision de la Société de Gestion.

**Article 5 - Durée**

La durée de la Société est fixée à 50 années à compter de la date de son immatriculation, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

**Article 6 - Capital social**

Le capital social est fixé à €. 36 912 015 (TRENTE SIX MILLIONS NEUF CENT DOUZE MILLE QUINZE EUROS) entièrement libéré, divisé en parts sociales de €. 153 (CENT CINQUANTE TROIS EUROS) chacune.

Les parts sociales sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

**Article 7 - Augmentation et réduction du capital**

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Toutefois, ces opérations ne peuvent se faire que dans la limite d'un montant maximum de 75.000.000 Euros (soixante-quinze millions d'euros) et du montant minimum légal.

L'assemblée générale qui décide de l'augmentation ou de la réduction du capital peut déléguer à la société de gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Lors d'une augmentation de capital, il est demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission qui pourra être affectée aux commissions de souscription, aux frais de recherche d'immeubles directement réglés par la Société, ainsi qu'aux frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

**Article 8 – Libération des parts sociales**

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées du quart au moins de leur montant nominal et de la totalité du montant de la prime d'émission.

**Article 9 – Forme des parts sociales**

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

A chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur ce registre.

**Article 10 - Parts sociales : Représentation - Indivisibilité - Droits et obligations**Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les trois alinéas qui précèdent s'appliquent respectivement aux usufruitiers comme aux propriétaires.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société :

- toutes communications sont faites à l'usufruitier qui a seul le droit de prendre part aux votes en Assemblées Générales et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.
- le nu-proprétaire est informé de la tenue des Assemblées Générales.
- les distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code civil.

Droits et obligations des parts sociales

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées. Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

**Article 11 – Transmission des parts**11.1 Les parts sont librement cessibles entre associés.11.2 Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente de parts sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la Société.

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion visée à l'article 13 ci-après ou à un intermédiaire conformément à la réglementation.

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain.

Par conséquent, les Parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (« U.S. Person » tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission ») ou « SEC »).

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité. Notamment, la Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

La société de gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique.
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce deuxième cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La société de gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs nécessaires et suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts libres de tous gages pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la société de gestion, le jour même de son établissement.

### 11.3 Mutation acquise dans les formes du droit commun

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil.

### 11.4 Transmission par décès ou donation

En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droits ou donataires, doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion.

### 11.5 Clause d'agrément

Les parts ne peuvent être acquises par des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion, sauf dans les cas suivants où l'agrément n'est pas requis :

- succession,
- liquidation de communauté entre époux,
- cession à un conjoint, ascendant ou descendant.

L'associé qui désire céder, dans les formes du droit commun visées à l'article 11.3 supra, tout ou partie de ses parts à un acquéreur étranger à la Société, doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Qu'il s'agisse d'un acquéreur proposé dans les formes du droit commun ou d'un acquéreur ayant adressé à la société de gestion un mandat d'achat selon la procédure visée à l'article 11.2 supra, l'agrément de la société de gestion est réputé acquis dès lors que cette dernière n'a pas notifié, par lettre recommandée avec avis de réception, un refus à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande ou du mandat. Lorsque la société de gestion refuse l'agrément, sa décision n'est pas motivée.

La société de gestion est tenue, dans un délai de un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

Dans ce dernier cas, s'il y a contestation sur le prix de rachat des droits sociaux, la valeur de ceux-ci est déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, à l'expiration du délai de un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Si la société de gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code Civil, à moins que la Société préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

### 11.6 Inscription au registre des associés

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.

Dès l'exécution des ordres d'achat et de vente, le résultat de cette exécution sera inscrit par la société de gestion sur le registre des associés de la Société.

La mutation acquise dans les formes du droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil sera inscrite par la société de gestion sur les

registres de la société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant constat de la cession.

### **Article 12 - Responsabilité des associés**

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au nombre de parts leur appartenant. Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

### **Article 13 - Société de gestion**

La Société est administrée par la société de gestion.

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE, BNP PARIBAS REIM FRANCE – société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 4 309 200 €, dont le siège social est 167 quai de la Bataille de Stalingrad à 92867 Issy-les-Moulineaux, immatriculée sous le n° 300 794 278 RCS Nanterre, est désignée en qualité de société de gestion, sans limitation de durée.

Elle a été agréée par l'A.M.F. en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 sous le n° GP-07000031.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'Assemblée Générale Ordinaire, démission.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions pour quelque motif que ce soit, la Société serait administrée par une société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

### **Article 14 – Attributions et pouvoirs de la société de gestion**

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société à condition toutefois qu'il s'agisse d'opérations entrant dans le cadre de l'objet social et, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société et sous réserve des limitations apporter par l'article 15 infra.

La société de gestion a notamment, et non limitativement, les pouvoirs suivants :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- préparer et réaliser les augmentations de capital,
- nommer un dépositaire,
- nommer l'expert externe en évaluation, après acceptation de la candidature de ce dernier par l'Assemblée Générale Ordinaire
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès des Postes et Télécommunications toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 11 ci-dessus,
- autoriser le nantissement des parts sociales dans les conditions prévues audit article 11,
- arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des associés,
- convoquer les Assemblée Générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

### **Article 15 - Limitations apportées aux pouvoirs de la société de gestion**

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

La société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés

personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

La société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société.

#### Article 16 - Délégation de pouvoirs - Signature sociale

La société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

#### Article 17 - Rémunération de la société de gestion

##### Répartition des frais entre la Société et la société de gestion

La société de gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux et assure par son personnel la bonne administration de la Société, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société règle tous les frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées - y compris le coût des bulletins d'information et des rapports annuels -, les frais de contentieux et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre ci-dessus de l'administration pure de la Société et ce, compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux.

##### Frais et honoraires liés aux souscriptions

Pour la prospection des capitaux et la recherche d'associés nouveaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, il est prévu à titre de remboursement pour lesdits frais ainsi qu'à titre d'honoraires, un forfait maximum de 8 % hors taxes du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. La société de gestion pourra prélever, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux au fur et à mesure de l'encaissement des souscriptions.

##### Frais et honoraires liés à la gestion

La société de gestion règle tous les frais administratifs et de gérance proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés ainsi que la gestion de la Société Civile.

La société de gestion recevra une commission de gestion calculée comme suit :

jusqu'au 31 décembre 2003 : le montant de la commission de gestion sera égal à 9 % hors taxes des recettes locatives hors taxes (loyers augmentés des charges récupérables) et des produits financiers nets, à partir de l'année 2004, le montant de la commission de gestion correspondra à un pourcentage d'une assiette réduite aux loyers encaissés hors taxes, plus les impôts et taxes récupérés auprès des locataires (à ce jour : taxes foncières, taxes sur les bureaux et taxes sur les entrepôts), plus les produits financiers nets.

Le pourcentage appliqué à l'assiette ci-dessus définie sera égal à 10,75 % en 2004, 10,50 % en 2005, 10,25 % en 2006 et 10 % à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

##### Honoraires sur réalisation de parts sociales

Pour les cessions de parts sociales, réalisées selon les modalités de l'article 11.2 supra, la société de gestion percevra de tout cessionnaire une commission de cession de 4 % HT assise sur le montant de la transaction.

Pour tous les autres transferts de parts, la société de gestion percevra, pour couvrir les frais de dossier, une commission de transfert d'un montant de 75 € HT par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées. »

#### Article 18 - Conseil de Surveillance

##### Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le conseil est composé de sept membres au moins et neuf membres au plus parmi les associés nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice.

En cas de vacances, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire.

Le membre nommé par le Conseil à titre provisoire en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur. Sa nomination est soumise à ratification de la plus prochaine assemblée générale.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de surveillance est devenu inférieur à sept, la société de gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de surveillance.

Lorsque la société de gestion néglige de convoquer l'assemblée, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée générale, à l'effet de procéder aux nominations prévues ci-dessus.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du Conseil de Surveillance, les associés votent sur une résolution unique présentant la liste des candidats au Conseil de Surveillance. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir ; en cas d'égalité sur le dernier poste à pourvoir, le candidat détenant le plus grand nombre de parts l'emporte, et en cas d'égalité de nombre de parts détenues, le candidat le plus âgé l'emporte.

Le candidat au conseil de surveillance doit être propriétaire de cinquante parts au minimum.

Cette dernière condition s'appliquera aux candidatures (nouvelles et renouvelées) et aux cooptations en qualité de membre du conseil de surveillance à compter de l'issue de l'assemblée générale ayant adopté la présente modification.

##### Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de son mandat, un Président et un vice-Président.

Le Président est nommé par le conseil de surveillance à la majorité absolue des membres présents et représentés. Si la majorité absolue n'est pas atteinte, il est élu au second tour à la majorité des présents et représentés. En cas d'égalité, sera élu le candidat détenant le plus grand nombre de parts, ou le plus âgé en cas d'égalité de parts. La même règle est applicable pour la nomination d'un Vice-président.

En cas d'absence du Président et du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la société de gestion : la convocation précise le lieu et l'heure de chaque réunion. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en exercice.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de la séance et un autre membre du Conseil.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou encore par la société de gestion.

Les membres sont tenus à la confidentialité des débats. Ils s'interdisent d'utiliser tant pour eux-mêmes que pour leurs alliés et affiliés, toute information portée à leur seule connaissance.

Dans le cadre des dispositions législatives et des règlements applicables, ainsi que des dispositions statutaires, le Conseil de Surveillance peut se doter d'un

règlement intérieur dont l'objet est de préciser et compléter les règles applicables à ses membres et à son fonctionnement.

#### Mission

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de veiller à la bonne information des associés,
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il formule ses éventuelles observations sur l'exécution de la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société.
- Le Conseil de Surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.
- Le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion.
- En cas de la défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée devant pourvoir à son remplacement.

#### Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

#### Consultation par correspondance

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également être consultés par écrit à l'initiative du Président ou de la société de gestion.

A cet effet, le Président ou la société de gestion, selon le cas, adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qui font l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance ont un délai de quinze jours à compter de la date d'envoi de la lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote au Président. Le vote est exprimé par "oui" ou par "non" sur le texte des résolutions. Il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai et l'auteur du vote parvenu en retard, de même que le membre du Conseil de Surveillance qui n'aura pas répondu, seront considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance.

Le Président du Conseil de Surveillance dresse le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les réponses des membres du Conseil; les textes des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

#### Jetons de présence.

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, un somme fixe annuelle à titre de jetons de présence dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale.

Indépendamment des jetons de présence qui peuvent être alloués par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion des réunions du Conseil de Surveillance (le défraiement ne pourra excéder un montant de 500 € par conseil et par personne) ; les frais de déplacements engagés par le membre du Conseil de Surveillance chargé de présenter le rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale sont également remboursés sur justificatifs.

#### **Article 19 - Commissaires aux Comptes**

Conformément à la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives stipulés par la loi, sont nommés pour six ans par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont rééligibles.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

Un ou plusieurs Commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci, peuvent être désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

#### **ARTICLE 19 BIS - Dépositaire**

Le Dépositaire est désigné par la société de gestion et pour la première fois au plus tard le 22 juillet 2014. La première nomination sera ratifiée en assemblée générale ordinaire.

Le Dépositaire assure les missions qui lui sont confiées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et les stipulations de la Note d'Information de la SCPI.

#### **ARTICLE 19 TER – Expert externe en évaluation**

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la société de gestion pour 5 ans.

L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

#### **Article 20 – Assemblées Générales**

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts ou à :

- l'approbation d'apports en nature ou avantages particuliers,
- le changement de politique d'investissement,
- le changement de méthode de fixation du prix de la part,
- la réouverture du capital après trois ans sans souscription,
- et d'Ordinaires dans tous les autres cas.

#### Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion ou, à défaut :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la Loi.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Tout associé a la possibilité de voter par correspondance au moyen du formulaire mentionné à l'article 14-2 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte tenu des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs

Ainsi qu'il est prévu à l'article 10, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, et avisent sans délai la société de tout changement d'adresse électronique. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

#### Organisation

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil de Surveillance, à défaut par le Vice-Président, à défaut par le membre présent du Conseil de Surveillance possédant en personne ou en tant que délégataire le plus grand nombre de parts.

A défaut de présence d'un quelconque membre du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale élit son Président parmi les associés présents se portant candidats; elle est alors présidée par le candidat ayant recueilli le plus grand nombre de voix présentes et représentées.

Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs; il désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la société de gestion, par un membre du Conseil de Surveillance ou par le secrétaire de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

#### **Article 21 - Assemblée Générale Ordinaire**

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle approuve les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance.  
Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes.

Elle accepte la candidature de l'expert externe en évaluation nommé par la société de gestion.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 13.

Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société arrêtées par la société de gestion.

Elle autorise la société de gestion à contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.

Elle statue sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier.

Elle délibère sur toutes les autres propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

#### **Article 22 - Assemblée Générale Extraordinaire**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, sa transformation en Société de toute autre forme autorisée par la loi à faire publiquement appel à l'épargne, et notamment en société commerciale.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

#### **Article 23 - Consultation par correspondance**

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion, dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la société de gestion.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité sur première convocation d'une assemblée.

#### **Article 24 - Communication**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte du projet de résolutions présenté à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Avec la convocation de l'Assemblée, tout associé reçoit, réuni en une seule brochure, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et notamment les rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan, le compte de résultat et l'annexe.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- bilans, comptes de résultat et annexes,
- inventaire,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- rémunérations globales de gestion.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

#### **Article 25 - Exercice social**

L'exercice social a une durée de 12 mois : il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

#### **Article 26 - Inventaire et comptes sociaux**

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables à la forme de la Société et à la nature de son activité.

#### **Article 27 - Affectation et répartition des résultats**

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, tel que défini à l'article 9 du Code de Commerce.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende défini ci-dessus, lorsqu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société a réalisé, au cours de la période écoulée de l'exercice, - déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures et compte-tenu du report à nouveau bénéficiaire - des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

#### **Article 28 - Dissolution**

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la société de gestion devra convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de réunir ladite Assemblée Générale.

En cas de non-prorogation de la Société, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation sera faite par la société de gestion. Il pourra lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs Co liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés pourront, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale réunie sur convocation du liquidateur, toutes décisions qu'ils estimeront nécessaires.

Le cas échéant, le liquidateur devra convoquer dans les six mois de la clôture de l'exercice l'Assemblée des associés afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis et d'entendre son rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus pour réaliser tout l'actif social.

Ils pourront notamment vendre, de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies ou oppositions et autres empêchements, et donner désistements de tous droits avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport ou la cession à une autre société ou à toutes personnes, de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot, ils pourront réaliser, par la voie qu'ils jugeront convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

S'ils sont plusieurs, ils devront agir ensemble.

En fin de liquidation, les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, le quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat, et pour constater la clôture de la liquidation.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

#### **Article 29 - Liquidation**

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution jusqu'à la fin de sa liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

#### **Article 30 - Contestations**

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés et la Société au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social, conformément à l'article 42 du Nouveau Code de Procédure Civile.

#### **Article 31 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

**SOPRORENTE**

9 Membres du Conseil de Surveillance au 30 juin 2014

**Monsieur Gabriel SCHREIBER**, Président du Conseil de Surveillance

Retraité – ancien dirigeant de sociétés

Demeurant : Résidence des Imbergères - 10, rue Paul Couderc – 92330 Sceaux

**Madame Sylvie BOYER-NARDON**, Vice-Présidente du Conseil de Surveillance

Médecin

Demeurant : 18, avenue de la République – 92500 Rueil-Malmaison

**Monsieur Daniel DAVRON**

Gérant de sociétés

1, port des Champs Elysées – 75008 Paris

**Monsieur François FERRUS**

Conseiller d'Entreprise – Ancien Conseiller Régional d'Ile de France et ancien membre du Cabinet du Premier Ministre.

Demeurant : 25 boulevard Flandrin – 75116 Paris

**Monsieur Olivier GIORGIETTA**

Conseiller de gestion en patrimoine indépendant

Demeurant : 7, rue des Terres Noires – 03110 Saint Rémy-en-Rollat

**Monsieur Thierry OUDIN**

Agent général Allianz (Assurances-Gestion de patrimoine)

Demeurant : 26 rue de Beaugaillard – 37550 Saint-Avertin

**Madame Martine VINCENT**

Retraîtée du Groupe AGF Allianz

Demeurant 55, rue Jean-Jaurès – 92170 Vanves

**Monsieur Patrick WASSE**

Adjoint au Directeur des Opérations

Demeurant : 20, rue Voltaire-89400 Migennes

**MONCEAU RETRAITE & EPARGNE**

Société d'Assurance

Adresse : 36 rue de Saint Pétersbourg – BP 677 – 75367 Paris cedex 08