



SCPI à capital variable

**Actualisation de juin 2019
de la note d'information du 31 juillet 2015
ayant reçu de l'AMF le visa n°15-19**

Nouveau prix de souscription à compter du 10 juin 2019

À compter du 10 juin 2019, et jusqu'à nouvel avis, les parts de la SCPI EFIMMO sont émises au prix de 237 Euros et le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

- | | |
|------------------------|--|
| - Valeur nominale | 152,00 Euros |
| - Prime d'émission | 85,00 Euros (dont 23,70 € HT, 28,44 € TTC, soit 10 % au titre de la commission de souscription). |
| | <hr/> |
| - Prix de souscription | 237,00 Euros |

Ce prix de souscription de 237 Euros s'entend net de tout autres frais.

Nouveau prix de retrait à compter du 10 juin 2019

Conformément au chapitre 1.3 de la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, SCPI n° 15-19 du 31 juillet 2015, le nouveau prix de retrait est de 213,30 € et se décompose comme suit :

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| - Prix de souscription | 237,00 Euros |
| - Commission de souscription de 10 % | - 23,70 Euros |
| | <hr/> |
| - Prix de retrait | 213,30 Euros |

Il n'existe pas aujourd'hui de demandes de retrait de la société non satisfaites.



SCPI à capital variable

Note d'information

Juillet 2015

SOMMAIRE

INTRODUCTION _____ Page 4

HISTORIQUE _____ Page 5

CHAPITRE I

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS _____ Page 6

CHAPITRE II

MODALITÉS DE SORTIE _____ Page 9

CHAPITRE III

FRAIS _____ Page 14

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ _____ Page 15

CHAPITRE V

ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ __ Page 21

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS _____ Page 23

INTRODUCTION

Avertissement à l'investisseur

Investir dans une SCPI c'est investir dans l'immobilier. Il s'agit d'un placement à long terme et la société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

La rentabilité de la SCPI est fonction :

- Des éventuels dividendes versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers) ;
- Du montant du capital que l'associé percevra lors de la vente ou de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Chaque année, l'Assemblée Générale autorise la Société à financer les investissements par un recours éventuel à l'endettement. L'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. L'Assemblée Générale du 4 juin 2015 a décidé de recourir à l'emprunt pour un montant maximum de 230 millions d'euros.

Le compte rendu de la dette bancaire est communiqué dans le bulletin trimestriel d'information et dans le rapport annuel.

Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

Avertissement sur les OPCI (Organismes de Placement Collectif en Immobilier)

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 a créé un nouveau produit d'épargne, l'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) qui pourra se substituer à la SCPI.

Les SCPI disposeront d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, pour tenir une Assemblée Générale Extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en OPCI, soit avant le 16 mai 2012.

Cette Assemblée optera, dans les conditions de quorum et de majorité fixées par les statuts de la SCPI, pour l'une ou l'autre des deux formes de l'OPCI, à savoir :

- Soit FPI (Fonds de Placement Immobilier) dont les revenus distribués et les plus-values réalisées seront essentiellement imposés comme des revenus fonciers et des plus-values immobilières ;
- Soit SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) dont les revenus distribués et les plus-values réalisées seront imposés selon la fiscalité des dividendes et des plus-values d'actions.

Il est à signaler que l'article 214-84 de l'ordonnance du 13 octobre 2005 a été abrogé, ce qui permettra à EFIMMO, si les associés refusent la transformation de leur SCPI en OPCI, de se développer au-delà du délai initialement prévu, tout en préservant de bonnes performances.

En Assemblée Générale Extraordinaire du 3 juin 2010, les associés de la SCPI EFIMMO 1 se sont prononcés contre la transformation de la SCPI en OPCI.

Risques

Les parts de SCPI classiques sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur) qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ

La SCPI EFIMMO 1 a été créée le 5 octobre 1987 par la Banque Française et la Compagnie Française de Gestion. La gérance avait alors été confiée à la SARL "B.F.G.I.", société de gestion agréée par la Commission des Opérations de Bourse sous le n° SG.SCPI 95-29 du 24 avril 1995.

Le capital initial était de 152.450 € divisé en 1000 parts de valeur nominale de 152,45 € chacune, se répartissant ainsi :

- La Compagnie Française de Gestion (C.F.G.) _____ 893 parts
- La Banque Française _____ 100 parts
- Divers associés, personnes physiques _____ 7 parts

En sus du nominal, les souscripteurs ont versé une prime d'émission égale à 45,73 € par part.

Au 31 décembre 2014, le capital social était de 502.382.192 € divisé en 3.305.146 parts de 152 € de nominal, les porteurs de parts institutionnels les plus importants étant :

- La Compagnie d'Assurance ORADEA-Vie _____ 14,02%
- La Compagnie d'Assurance SWISSLIFE _____ 5,89%
- La Compagnie d'assurance ASSURANCE EPARGNE PENSION _____ 5,3%

Le montant maximal du capital autorisé dans les statuts suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 juin 2012 est de 650.000.000 €.

Le 1^{er} juillet 2000, la société B.F.G.I. a démissionné et par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2000, les associés ont nommé SOFIDY société de gestion de la SCPI EFIMMO 1, agréée par la Commission des Opérations de Bourse sous le n° SG.SCPI 94-05 du 20 décembre 1994.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 juin 2004 a décidé de porter le capital social statutaire de 60.000.000 € à 300.000.000 €. Elle a également décidé de limiter la responsabilité de chaque associé au seul montant de sa part dans le capital.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 octobre 2010 a décidé de porter le capital social statutaire de 300.000.000 € à 500.000.000 €.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 juin 2012 a décidé de porter le capital statutaire de 500.000.000 € à 650.000.000 €.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2014, le patrimoine de la SCPI EFIMMO 1 est principalement constitué de bureaux et accessoirement de murs de boutiques et de magasins.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2014 en pourcentage de la valeur vénale des immeubles

	Bureaux et parkings	Locaux commerciaux	Activités
Paris	6,33%	0,77%	-
Région Parisienne	47,46%	3,18%	0,64%
Province	29,46%	9,29%	0,71%
Étranger		2,16%	
TOTAL (%)	83,26%	15,40%	1,34%

Les locaux sont situés en centre villes ou à leur périphérie immédiate, dans des zones d'accès facile avec un environnement de qualité.

Tous ces locaux répondent aux critères habituels :

- bonne localisation ;
- conception banalisée permettant une relocation facile ;
- construction de qualité limitant l'entretien dans le temps ;
- qualité du locataire.

La politique d'investissement d'EFIMMO 1 vise à poursuivre la constitution d'un patrimoine équilibré tant dans la répartition géographique de ses actifs que dans la nature des locaux. Les immeubles composant le patrimoine sont situés aussi bien à Paris et région parisienne qu'en province et, suite à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juin 2013, accessoirement à l'Étranger (Union Européenne).

Le choix de la société portera principalement sur des investissements en bureaux et, suite à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juin 2013, accessoirement sur des murs de commerces, d'activités et de logements.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société EFIMMO 1 a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

CHAPITRE I

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

I.1 - VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

L'article 7 des statuts de la société prévoit que dans la limite du capital plafond de 650.000.000 €, le capital souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 650.000.000 €.

Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de 760.000 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice, constate et arrête le montant du capital souscrit le jour de la clôture de l'exercice. La société de gestion mentionnera dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements du capital intervenus au titre de la variabilité.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés décidera, le cas échéant, lorsque le capital statutaire autorisé aura été atteint, de fixer un nouveau montant de capital maximum.

I.2 - PARTS SOCIALES

Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales dont la valeur nominale est de 152 €.

Forme des parts

Les parts sont nominatives.

Les droits des associés résultent exclusivement de leur inscription sur le registre des associés.

La société de gestion peut délivrer à tout associé qui en fait la demande un certificat attestant son inscription sur ce registre ; ce certificat n'est pas cessible. En cas de sortie de la société, l'associé qui se retire devra au préalable restituer le certificat à la société de gestion.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif portant la mention « duplicata » sera alors délivré sans frais.

I.3 - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription d'une part comprend deux éléments :

- la valeur nominale de 152 €.
- une prime d'émission, actuellement de 73 € et de 78 € à compter du 15 septembre 2015 dont le montant peut

être différent pour des souscriptions successives, destinée :

- à maintenir, par sa variation future, l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs,
- à amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'achat du patrimoine immobilier, ainsi que la commission de souscription de la société de gestion.

I.4 - DÉTERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique.

Cette valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

La valeur de réalisation de la société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée sur chaque immeuble au moins une fois tous les cinq ans par un expert indépendant nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. En l'occurrence, l'expert actuel de la société est FONCIER EXPERTISE nommé le 28 juin 1995 et renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 1999, du 26 mai 2003, du 14 juin 2007, du 31 mai 2011 et du 4 juin 2015. Dans l'intervalle des cinq ans, ces expertises font, chaque année, l'objet d'une actualisation.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

Ces valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, arrêtées chaque année par la société de gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Les associés sont informés dans les bulletins trimestriels d'information et par lettre circulaire, de l'évolution du prix de la part.

I.5 - COMPOSITION DU DOSSIER REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR PRÉALABLEMENT À TOUTE SOUSCRIPTION

- la note d'information, en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, accompagnée de la dernière mise à jour le cas échéant,
- les statuts de la SCPI,
- le rapport annuel et les comptes du dernier exercice,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- un bulletin de souscription, contenant les indications prévues par l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, établi en quatre exemplaires dont l'un restera en possession du souscripteur.

Les informations à communiquer aux souscripteurs avant qu'ils n'investissent le cas échéant dans la SCPI ou tout changement substantiel concernant ces informations, conformément à l'article 23 de la directive 2011/61/UE, sont mis à disposition du souscripteur dans les documents constitutifs du dossier de souscription, notamment en ce qui concerne l'effet de levier et les éventuelles dispositions prises pour gérer la liquidité de la SCPI le cas échéant.

I.6 - MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions sont reçues auprès des partenaires conseillers en investissement financier de SOFIDY ou dans les bureaux de la société SOFIDY (303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY CEDEX).

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI EFIMMO 1.

Les parts souscrites doivent être libérées en totalité dès la souscription.

Minimum de souscription

Tout nouvel associé devra souscrire un nombre minimum de dix parts.

Toute personne déjà associée a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à la société de gestion des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI publiées par la société de gestion ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États Unis d'Amérique.

Agrément

Les apports des nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion.

Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la société de gestion. La société de gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription et d'inscription sur le registre des associés.

Prix de souscription jusqu'au 14 septembre 2015

À dater du 18 janvier 2008 et jusqu'au 14 septembre 2015, le prix de souscription d'une part se décompose de la manière suivante :

• Valeur nominale	152 €
• Prime d'émission (dont 22,50 € HT, 27 € TTC, soit 10% au titre de la commission de souscription)	73 €
Prix de souscription	225 €

Commission de souscription

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III "Frais," une commission de souscription de 10% HT (soit 12% TTC) du prix de souscription des parts, soit 22,50 € HT par part (26,91 € TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

Le prix de souscription de 225 € s'entend net de tous autres frais.

Ce prix de 225,00 € se compare avec la valeur de reconstitution de la société ramenée à une part sociale, valeur déterminée selon la méthode exposée plus haut (cf. chapitre I.4) et dont les résultats au 31 décembre 2014 sont les suivants :

Situation au 31 décembre 2014	Valeur globale	Valeur ramenée à une part
1. Valeur vénale des Immeubles	716.462.124 €	216,77 €
2. Autres actifs de la société (liquidités nettes)	-121.932.344 €	-36,89 €
3. Valeur de réalisation de la société (1+2)	594.529.780 €	179,88 €
4. Frais afférents à la reconstitution du patrimoine		
• Frais et droits d'acquisition	48.740.073 €	14,75 €
• Commission de souscription et de recherche d'immeubles	71.474.428 €	21,62 €
5. Valeur de reconstitution	714.744.281 €	216,25 €

Ces nouvelles valeurs arrêtées au 31 décembre 2014 ont été approuvées par l'Assemblée Générale des associés du 4 juin 2015.

Prix de souscription à compter du 15 septembre 2015

À dater du 15 septembre 2015 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription d'une part se décompose de la manière suivante :

• Valeur nominale	152 €
• Prime d'émission (dont 23 € HT, 27,60 € TTC, soit 10% au titre de la commission de souscription)	78 €
Prix de souscription	230 €

Commission de souscription

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III "Frais," une commission de souscription de 10% HT (soit 12% TTC) du prix de souscription des parts, soit 23,00 € HT par part (27,60 € TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

Le prix de souscription de 230 € s'entend net de tous autres frais.

Le prix de souscription de 230 €, conformément à l'article L214-94 du Code Monétaire et Financier, s'inscrit dans la fourchette légale de +/- 10% par rapport à la valeur de reconstitution, soit un écart de 6,36% entre le prix de souscription de 230 € et la valeur de reconstitution de 216,25 €.

Toute modification du prix de souscription de 230,00 € fera l'objet, après information de l'Autorité des Marchés Financiers, d'une publication au BALO.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

CHAPITRE II

MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

- le remboursement de ses parts (retrait) qui doit être demandé à la société de gestion.
- La vente de ses parts (cession) en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la société de gestion.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

II.1 – RETRAIT DES ASSOCIÉS

Principe du retrait

EFIMMO 1 étant une société à capital variable, tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité.

À l'effet de faciliter les opérations de retrait, l'Assemblée Générale pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement dans lequel seront puisées les sommes nécessaires aux remboursements des apports des associés qui souhaiteraient se retirer. Ce fonds représentera au maximum 6% du capital effectif arrêté à la clôture du dernier exercice social. Il n'existe pas actuellement de fonds de remboursement.

Toutefois, le capital social d'EFIMMO 1 ne pourra, par l'effet de retraits, tomber au-dessous de l'un des seuils suivants :

- 90% du capital social effectif constaté par la société de gestion au premier jour de l'exercice en cours au moment de la demande de retrait ;
- 10% du montant du capital statuaire ;
- le capital minimum légal des SCPI soit actuellement 760.000 €.

Modalités et valeurs de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts objets du retrait. La demande de retrait indiquera le nombre de parts en cause.

Dès réception, les demandes de retrait sont inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription, dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient en fin de mois à condition que l'ensemble des documents soit complété et réceptionné par la société de gestion au moins deux jours ouvrés avant le dernier jour ouvré du mois

Valeur de retrait

Les valeurs de retrait sont fonction des trois situations ci-après, susceptibles de se présenter au jour de la demande :

Situation A : Les demandes de souscription sont d'un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait. dans ce cas, le prix de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur à cette date, diminué du montant de la commission de souscription correspondant à la recherche des capitaux et des immeubles (10% HT). Toutefois, lorsque la société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette commission de souscription passera à 6,5% HT au maximum. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de 30 jours, en fin de mois, si tous les documents annexes au retrait sont bien parvenus à la société de gestion.

Situation B : Après un délai d'un mois, dans le cas où les demandes de souscription ne permettent pas de compenser les demandes de retrait et si la SCPI dispose de liquidités suffisantes pouvant notamment provenir d'un fonds de remboursement constitué par l'Assemblée Générale, alors l'associé se voit proposer le retrait au maximum à la valeur de réalisation en vigueur.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de trente jours à compter de sa décision de se retirer. Le remboursement de l'associé ne peut être supérieur à "la valeur de réalisation", ni inférieur à cette valeur de réalisation diminuée de 10% sauf autorisation de l'AMF. Cette valeur est calculée lors de chaque arrêté de compte annuel et figure au rapport annuel.

Situation C : Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I. de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier.

- Si tout ou partie du patrimoine est cédé, la société de gestion calcule la nouvelle valeur de réalisation de la part après prise en compte des montants effectifs des cessions immobilières réalisées. Elle en informe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, tous les associés ayant demandé le retrait. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception, celui-ci est remboursé sur la base de cette nouvelle valeur de réalisation.
- En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe, au plus tard la veille de la date d'effet, les associés ayant demandé le retrait. Cette information est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Exemple chiffré à compter du 15 septembre 2015

- Situation A : $230,00 - 23,00 = 207,00$ €.
- Situation B : 216,25 €.
- Situation C : Nouvelle valeur de réalisation après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

Si un registre des ordres d'achat et de vente est créé, dans le cadre des mesures prévues par l'article L214-93 II, la variabilité du capital est abandonnée (suspension des demandes de retrait) et les parts peuvent être alors cédées selon les modalités décrites au paragraphe II.2 – Cession des parts.

Dans chaque bulletin trimestriel, la société de gestion indique la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur les livres de la société (registre des transferts). Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur du dividende.

II.2 - CESSION DES PARTS

1° - CESSION DIRECTE (sans intervention de la société de gestion)

Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. Toutefois, le cédant devra justifier auprès de la société de gestion du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values en adressant une copie de l'acte de cession dûment enregistré par les Services Fiscaux. La société ne garantit pas la revente des parts.

Deux cas peuvent se présenter :

- Le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre ;
- Le cessionnaire n'est pas associé : la cession est alors soumise par lettre recommandée avec avis de réception.

tion à l'agrément de la société de gestion, sauf pour les cas légaux particuliers : donation par acte authentique, successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

La société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement auprès de l'administration fiscale (5% du prix cédant actuellement en vigueur) et les frais de transfert de dossier s'élevant à un forfait actuel de 100 € HT (soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) à la charge des acheteurs, donataires ou ayant droits.

Le cédant doit signifier la cession à la société de gestion et lui remettre les certificats nominatifs ou les attestations de propriété des parts cédées s'il en a été établis, ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. A réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

La société ne garantit pas la revente des parts.

Pièces à envoyer à la société

L'inscription de la cession sur le registre des associés se fera sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion :

- des originaux des certificats nominatifs des parts qui auraient été établis à l'origine au nom du cédant ;
- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre les renseignements d'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées, et l'acceptation par le bénéficiaire ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement ;
- de la justification du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values imposables ;
- du paiement des frais de dossier s'élevant actuellement à 100 € HT soit 120 € TTC.

Effet de la cession

En cas de cession, les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert sont répartis entre vendeur et acquéreur "prorata temporis" à la date de l'inscription de la cession sur le registre des associés, l'inscription s'effectuant, au regard du dividende, le dernier jour du mois de la cession.

Le complément de dividende éventuellement décidé par l'Assemblée Générale revient intégralement au propriétaire des parts au jour de la distribution dudit complément.

Le ou les acomptes sur dividendes et les éventuels dividendes exceptionnels perçus par le cédant avant la transcription de la cession restent acquis à celui-ci.

2° - ACHAT OU VENTE DE PARTS PAR APPLICATION DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER (avec intervention de la société de gestion)

Dans le cas où les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre des demandes de retrait représentent au moins 10% des parts émises par la société, et suite aux décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui sera convoquée conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, il pourra être créé un registre des ordres d'achat et de vente.

Registre des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente seront, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les droits d'enregistrement sont à acquitter par le cessionnaire.

Il ne peut être créé de parts nouvelles tant que figurent sur ce registre des ordres de vente non satisfaits à un prix égal ou inférieur au prix de souscription.

Les modalités de fonctionnement et d'exécution seraient les suivantes :

Transmission des ordres de vente et d'achat

Les associés désirant céder leurs parts devront adresser à la société de gestion un mandat de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Si le donneur d'ordre est un particulier détenant des parts dans son patrimoine privé ou une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, il devra annexer à son ordre de vente le document intitulé "mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières". À défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre.

Les personnes désirant acheter des parts devront adresser, directement à la société de gestion ou par un intermédiaire, un mandat d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat pourront être assortis d'une durée de validité. En tout état de cause, la durée d'un ordre d'achat ne pourra pas excéder douze mois. Le délai de validité pourra toutefois être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé. Cette demande ne modifiera pas le rang d'inscription du donneur d'ordre. La réception de l'ordre d'achat par la société de gestion vaudra demande d'agrément par l'acquéreur. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de un mois à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre. Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Les ordres de vente ou d'achat pourront être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités.

La modification d'un ordre inscrit emportera la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- Augmentera la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminuera s'il s'agit d'un ordre d'achat
- Augmentera la quantité de parts
- Modifiera le sens de son ordre

Les formulaires de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation seront disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou par téléchargement sur le site Internet www.sofidy.com.

La transmission des ordres pourra se faire :

- par lettre recommandée avec avis de réception ;
- par lettre simple ;
- par dépôt aux bureaux de la société de gestion ;
- par télécopie ou Internet sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original du mandat par l'un des moyens ci-dessus. Pour être enregistré, l'original d'un ordre d'achat ou de vente doit être réceptionné par la société de gestion au plus tard la veille du fixing défini dans le paragraphe "Confrontation et prix d'exécution" ci-dessous.

Couverture des ordres

La société de gestion pourra à titre de couverture soit :

- Subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds dans les conditions prévues par l'instruction ;
- Fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre seront annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds devront être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Les modalités s'appliquant à la société fixées par la société de gestion, seront précisées sur le formulaire de mandat d'achat.

Les fonds versés à titre de couverture seront portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI, qui ne porte pas intérêt. Lorsque l'ordre sera exécuté, la couverture sera utilisée pour assurer le règlement des parts acquises et les frais de transaction. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou la totalité de la couverture en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai de vingt jours après le jour de l'établissement du prix d'exécution.

Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre seront confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité sera fixée à un mois, le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du mois à 14h00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

La société de gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information, de la messagerie vocale au 01.69.87.40.05 et du site Internet de la société www.sofidy.com.

Exécution et règlement

Les ordres seront exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la société de gestion qui inscrira sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés. Elle règlera aux cédants, dans un délai maximum de vingt jours, les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs. Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la société de gestion pour son compte.

Frais de transaction

Les frais de transaction seront à la charge de l'acquéreur et comprennent :

- Les droits d'enregistrement actuellement de 5% versés au Trésor Public et qui, actuellement, ne pourront pas être inférieurs à un forfait de 25 € ;
- La commission de cession à percevoir par la société de gestion devra être arrêtée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Perte et entrée en jouissance des parts

Le vendeur perdra jouissance des parts vendues le dernier jour du mois au cours duquel le prix d'exécution a été établi.

L'acquéreur aura jouissance des parts et percevra les revenus afférents aux parts qu'il a achetées à compter du premier jour du mois suivant le jour du calcul du prix d'exécution.

Information des associés et des tiers

La société de gestion pourra fournir à toute personne qui en fera la demande les indicateurs tels que la valeur de réalisation, le dernier coupon annuel servi et le coupon prévisionnel.

Elle est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix. Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix par téléphone et le lendemain sur le site Internet de la société de gestion www.sofidy.com ainsi que, chaque trimestre, dans le bulletin d'information.

Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La société de gestion pourra, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

La société de gestion assurera par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée.

Annulation des ordres inscrits sur le registre

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procédera à l'annulation des ordres sur le registre et en informera individuellement les donneurs d'ordres ou leurs intermédiaires.

Blocage du marché des parts

Le marché secondaire des parts de SCPI répond aux lois de l'offre et de la demande en sorte qu'une offre de vente ne pourra être réalisée que s'il existe un acquéreur desdites parts.

Ce marché des parts peut connaître de longs cycles de hausse et de baisse et la revente des parts peut donc s'avérer difficile.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins 10% des parts émises, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les 2 mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Registre des associés et des transferts

Il est également tenu, au siège de la société, un registre des associés dans lequel figurent tous les titulaires de parts par suite de souscriptions ou de transferts.

Une mutation de parts est considérée comme effective à la date d'inscription sur ce registre.

CHAPITRE III

FRAIS

III.1 – RÉMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion percevra les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toute autre :

• Au titre de la gestion de la société :

10% hors taxes (12% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera, en particulier, la charge des missions suivantes :

- information des associés ;
- préparation des réunions des Assemblées Générales, sauf frais de tenue ;
- tenue de la comptabilité ;
- gestion de la trésorerie ;
- distribution des revenus ;
- récupération des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres ;
- récupération des charges locatives et autres auprès des locataires ;
- visites d'entretien du patrimoine immobilier ;
- et plus généralement, toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

• Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements :

10% hors taxes (12% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) sur le montant collecté, primes d'émission incluses.

Cette commission sera ramenée à 6,5% HT au maximum lorsque la société aura atteint son capital plafond et n'aura pas alors décidé d'augmenter celui-ci.

• Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts sans intervention de la société de gestion :

Pour toute cession de parts et mutations (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) : un forfait fixé actuellement par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, à 100 € HT, soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur. Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs ou des ayant-droits quel que soit le nombre de parts cédées.

• Au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

La société de gestion n'entend pas facturer de commission au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier. Toute rémunération relative au suivi et au pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier devra préalablement être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

• **Au titre de la cession des immeubles :**

Au titre de la cession des immeubles, la société de gestion perçoit une commission sur arbitrages égale à 2,5% HT soit 3% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur, des prix de vente des immeubles cédés par la société.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- Planification des programmes d'arbitrages annuels ;
- Suivi de la constitution des data rooms ;
- S'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- Suivi de la négociation des actes de vente ;
- Distribution, le cas échéant, des plus-values.

La société gardera à sa charge :

- le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition ;
- le montant des travaux, y compris les honoraires d'architecte ou de bureaux d'études ;
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert immobilier en évaluation du patrimoine immobilier ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales ;
- les frais de contentieux ou de procédure ;
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- les frais d'entretien des immeubles ;
- les impôts et taxes diverses ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelle cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

IV.1 – RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Les Assemblées sont dites Extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, une modification majeure de la politique d'investissement, la réouverture au capital après trois ans sans souscription, ou s'il y a lieu de se prononcer sur la diminution du prix de la part ou sur la cession totale ou partielle du patrimoine lorsque les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts de la société.

Les Assemblées sont dites Ordinaires dans tous les autres cas.

Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales ou d'y être représenté par leur conjoint ou un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut également être donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à un mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le

nombre de parts dont celui-ci est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

À la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint :

- Une brochure contenant :
 - Le rapport de la société de gestion ;
 - Le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
 - Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
 - Le compte de résultat, le bilan, l'annexe ;
 - Le texte des projets de résolutions.
- La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;
- Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi et les textes d'application. Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus au plus tard la veille du jour de l'Assemblée. Le formulaire de vote par correspondance adressé à chaque associé pour une Assemblée, vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Convocation

Les Assemblées d'associés sont convoquées au siège social ou à tout autre endroit indiqué sur la convocation, par la société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées par :

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

Les associés sont convoqués par un avis de convocation inséré au BALO (Bulletin des Annonces Légales Obligatoires) et par une lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux.

Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours à l'avenir à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

Le délai entre la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

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

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des Assemblées Générales.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4% pour les 760.000 premiers euros ;
- 2,50% pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- 1% pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros ;
- 0,50% pour le surplus de capital.

La demande d'inscription, accompagnée des projets de résolutions qui peuvent être assortis d'un bref exposé, doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigé.

Conformément à l'article R.214-138 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée. La société de gestion indique pour chacun de ces projets s'il recueille ou non son agrément.

Droit de vote

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Quorum

Pour délibérer valablement sur première convocation, les associés présents ou représentés doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Aucun quorum n'est requis pour la tenue des Assemblées Générales réunies sur deuxième convocation.

Majorité

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, ayant voté par correspondance, ou représentés.

Consultation par correspondance

La société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales. Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales Ordinaires.

IV.2 – RÉPARTITION DES BÉNÉFICES, ACOMPTES TRIMESTRIELS, PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des amortissements éventuels, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Le résultat 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'entre eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider de répartir les acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition que :

- la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;
- ou qu'un bilan, certifié par les Commissaires aux Comptes, fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

La société de gestion procède, normalement, à la distribution de quatre acomptes dans les 45 jours qui suivent la clôture de chaque trimestre civil.

Provisions pour gros travaux

La société de gestion veille à ce que chaque année les gros travaux ou réparations à effectuer sur des exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la société.

Actuellement la société de gestion constitue chaque année une provision égale à 6 % des loyers hors taxes facturés et des loyers hors taxes potentiels sur les locaux vacants.

Si ultérieurement, ce mode de calcul paraissait soit insuffisant, soit excessif, la société de gestion pourrait à tout moment modifier cette règle, à charge pour elle d'en rendre compte à la prochaine Assemblée Générale.

IV.3 – CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la société d'une part, et la société de gestion ou toute personne directement ou indirectement liée à elle et, en particulier, occupant une fonction de mandataire social de ladite société de gestion, d'autre part, doit sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, il sera procédé à une expertise du bien en question par un organisme indépendant.

IV.4 – RÉGIME FISCAL

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de l'établissement de la présente note d'information (juillet 2015).

Toute modification du régime actuel (notamment en ce qui concerne les taux de prélèvement et d'abattement) sera immédiatement notifié aux associés par la voie du bulletin trimestriel d'information.

Régime fiscal actuellement en vigueur

Les SCPI sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts.

1°/ - Si l'associé est une personne physique ou une personne morale non soumise à l'impôt sur les sociétés son régime fiscal sera celui :

- a) des revenus fonciers ;**
- b) des revenus financiers ;**
- c-d) et éventuellement celui des plus-values immobilières.**

a) - Pour la partie du revenu qui provient des loyers entrant dans la catégorie des revenus fonciers, l'associé est imposé, non pas sur le dividende qu'il perçoit mais sur la part (calculée au prorata des droits et de la jouissance de ses parts) du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissement et de provisions. Il peut être imposé selon l'un ou l'autre des deux régimes suivants :

- Régime du droit commun des revenus fonciers

Pour les personnes physiques et pour les personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés, fiscalement domiciliées en France, les revenus fonciers sont soumis au régime normal de l'impôt sur le revenu. La partie de ce revenu bénéficie d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de gestion, intérêts d'emprunt, etc...).

- Régime simplifié du micro-foncier

L'associé qui est à la fois associé de SCPI et propriétaire d'immeubles nus peut bénéficier du régime du micro-foncier à la condition :

- que ses immeubles et ses parts de SCPI ne fassent pas l'objet d'un régime fiscal spécifique qui ouvre droit à des avantages complémentaires (tels investissements réalisés en application des lois Périssol, Besson, de Robien, Girardin ou loi Paul...)
 - que la somme des loyers bruts perçus sur ces immeubles et sur les parts de SCPI n'excède pas 15.000 €.
- Si les conditions sont réunies, le montant brut des revenus fonciers bénéficie d'un abattement forfaitaire de 30%.

La société de gestion détermine le montant brut des revenus fonciers pour les associés qui ont opté au régime du micro-foncier et le montant net des revenus fonciers pour les associés qui ont opté pour le régime de droit commun.

b) – La partie du revenu qui provient du placement de la trésorerie disponible et entrant dans la catégorie des revenus financiers, est imposée dans les conditions suivantes, pour les seules personnes physiques :

- Depuis l'adoption de la loi de finances pour 2013, les intérêts des certificats de dépôt sont imposés, sauf exceptions, au régime normal de l'impôt sur le revenu pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France. Cette loi supprime également l'option pour le prélèvement libératoire et instaure, à compter du 1^{er} janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24% que la société de gestion prélèvera désormais, sauf exceptions, avant distribution.

Dans tous les cas, la société de gestion prélèvera, avant versement du dividende, les contributions et prélèvements sociaux au taux actuel de 15,5% et les versera à l'Administration Fiscale.

Le prélèvement obligatoire non libératoire s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers est inférieur à 25.000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50.000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante.

Pour les revenus financiers, la société de gestion détermine, pour chaque associé, les montants nets imposables ainsi que, pour les seules personnes physiques : les montants déjà versés à l'administration fiscale au titre du prélèvement obligatoire non libératoire et au titre des prélèvements sociaux et les montants bruts pour les personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu. La société de gestion envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

c) - Plus-value sur les cessions de parts

Toute cession ou tout retrait de parts effectué par l'associé soumis à l'impôt sur le revenu, est soumis à l'impôt sur les plus-values immobilières selon le régime suivant :

Calcul de la plus-value brute

La plus-value brute est égale à la différence entre le prix de retrait ou de cession et le prix de souscription ou le prix d'acquisition tous frais et droits inclus.

Calcul de la plus-value imposable

Les modalités d'imposition des plus-values immobilières ont été modifiées pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} septembre 2013. Depuis cette date, il existe deux barèmes d'abattement :

- Au titre de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value, la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 6% par an entre la 6^e et la 21^e année de détention et de 4% pour la 22^e année (permettant une exonération totale d'impôt sur la plus-value au-delà de 22 ans) ;
- Au titre des prélèvements sociaux, la plus-value brute bénéficie d'un abattement progressif de 1,65% par an entre la 6^e et la 21^e année, de 1,60% pour la 22^e année et de 9% par an entre la 23^e et la 30^e année de détention (permettant une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans).

Impôt et prélèvements sociaux

La plus-value imposable est soumise à l'impôt forfaitaire de 34,5% sur les plus-values immobilières, se décomposant comme suit :

- impôt sur le revenu afférent à la plus-value au taux de 19% ;
- prélèvements sociaux, soit, actuellement un taux global de 15,5%.

La loi de Finance 2013 instaure par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50.000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élève à 2% de la plus-value nette dépassant les 50.000 € puis augmente de 1% à chaque tranche de 50.000 € jusqu'à 250.000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. À partir du seuil de 260.000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6% de la plus-value nette.

Exigibilité de l'impôt sur les plus-values immobilières

En cas de retrait de parts, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et verse l'impôt directement à la recette des impôts du siège social de la SCPI. Dans ce cas, le montant remboursé à l'associé qui se retire est égal au montant du prix de retrait en vigueur diminué de l'impôt sur les plus-values immobilières.

En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement son impôt sur les plus-values imposables à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Le cédant justifiera de ce paiement à la société de gestion.

d) - Plus-value sur les cessions d'immeubles

La réforme de l'imposition des plus-values immobilières réalisées à compter du 1^{er} janvier 2004, introduit une imposition immédiate de la plus-value, l'impôt sera prélevé sur le prix de vente par le notaire et répercuté sur les associés par imputation sur le compte "Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles".

B/ - Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, la part des résultats sociaux qui lui revient est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéficiaires industriels et commerciaux.

Aucun prélèvement ne peut être opéré sur les revenus versés aux associés passibles de l'impôt sur les sociétés, conformément à la réglementation actuellement en vigueur.

La société de gestion détermine, chaque année, le montant du revenu net imposable de chaque associé soumis à l'impôt sur les sociétés et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

IV.5 - MODALITÉS D'INFORMATION

L'information est assurée au moyen de supports écrits :

a) Rapport annuel

La société de gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion de la société de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

b) Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel et est adressé aux associés dans les 45 jours suivant la fin du trimestre.

Il est précisé que le rapport annuel et le bulletin trimestriel d'information comprennent les éléments d'information visés aux IV et V de l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF.

IV.6 - DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Pour procéder au placement des parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à conditions que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (BALO) dans lequel est parue la notice ;
- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers (date, visa, lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du même Code (établissements de crédits, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

À l'issue d'un délai de deux ans à compter du 2 août 2003, date de promulgation de la loi n° 2003-706 du 1^{er} août 2003 de sécurité financière, seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

CHAPITRE V

ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

V.1 - LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : EFIMMO 1.

Nationalité : Française.

Siège social : 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY CEDEX.

Forme : Société civile de Placement Immobilier offrant au public des parts sociales.

Elle est régie par les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles L 231-1 à L.231-8 du Code de Commerce, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par les articles 1832 et suivants du Code Civil.

Immatriculation : Registre du Commerce et des Sociétés d'ÉVRY sous le numéro D 342 710 647.

Objet social : 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. 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 du 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.

Statuts : Les statuts de la société sont déposés au siège social.

Capital social initial : 762.245,09 €

Capital social au 31 décembre 2014 : 502.382.192 €

Capital social statutaire : 650.000.000 €

Durée de la société : 99 ans à compter de l'immatriculation de la société, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Exercice social : Du 1^{er} janvier au 31 décembre.

V.2 – ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION

Suite à la décision de l'Assemblée Générale du 20 juin 2000, la société est gérée par SOFIDY.

Conformément à l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM n° 2011/61/UE, SOFIDY dispose de fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée dans le cadre de son activité.

Siège social : 303, square des Champs Elysées - 91026 ÉVRY CEDEX.

Nationalité : Française.

Forme juridique : Société Anonyme.

Numéro de RCS : ÉVRY B 338 826 332.

Objet social : Sofidy exerce une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers et de gestion de SCPI dans les limites des agréments délivrés par l'AMF et sur la base des programmes d'activités approuvés par l'AMF. À titre accessoire, elle exerce les activités connexes de commercialisation de produits financiers, conseil en gestion de patrimoine, courtage en assurance, gestion locative et conseil en investissement et gestion d'actifs immobiliers.

Montant du capital : 554.128 €

Répartition du capital : Famille FLAMARION : 65,07%.

Autres actionnaires : 34,93%.

Conseil d'Administration : M. Christian FLAMARION Président de SOFIDY ; La Société TIKEHAU CAPITAL SAS représentée par M. Antoine FLAMARION ; Mme Marie-Juliette FLAMARION COQUEBERT de NEUVILLE ; M. Olivier LUNEAU ; M. Philippe LABOURET ; M. Jean-Marc PETER.

Direction : Président M. Christian FLAMARION ; Directeur Général M. Jean-Marc PETER ; Directeur Général Adjoint aux affaires financières, administratives et fiscales M. Jérôme GRUMLER ; Directeur Général Adjoint en charge du patrimoine immobilier M. Fabien MIEL.

La société de gestion a reçu de l'AMF l'agrément de société de gestion de portefeuille sous le n° GP 07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014).

V.3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de sept membres au moins et de dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns ; il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire par mandat impératif pour une durée de trois ans.

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion procède, dans le bulletin trimestriel d'information, à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Sont élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le grand nombre de suffrages exprimés.

Depuis la dernière Assemblée Générale des associés en date du 4 juin 2015, le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants :

- M. Michel MALARTRE, architecte à la retraite (Président) ;
- M. Olivier BLICQ, Contrôleur à l'inspection du travail ;
- Cie d'assurance ORADEA représentée par M. Alexandre POMMIER ;
- Cie d'assurance SWISSLIFE représentée par M. Vincent FRIGUET ;
- M. Régis GALPIN, agriculteur à la retraite ;
- M. Paul MARTEL, Directeur financier à la retraite ;
- M. Hubert MARTINIER, Conseiller en Gestion de Patrimoine ;
- SCI LUPA représentée par M. Paul HAGER, gérant de sociétés immobilières ;
- Mme Sylvie TARDIEU, Conseillère en Gestion de Patrimoine.

V.4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La Société DELOITTE et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92524 Neuilly sur Seine a été nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2012 en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six ans.

La société BEAS - 7-9, Villa Houssay - 92524 Neuilly sur seine a été nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2012 en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant pour une durée de six ans.

V.5 - DÉPOSITAIRE

La nomination en qualité de Dépositaire, pour une durée indéterminée, de la société BNP Paribas Securities Services - 9, rue du Débarcadère - 93500 PANTIN, a été ratifiée par l'Assemblée Générale des associés en date du 7 mars 2014.

Les missions du Dépositaire sont énumérées dans l'article 26 des statuts.

La convention passée pour une durée indéterminée entre la SCPI et le Dépositaire peut être résiliée sous réserve du respect d'un préavis de trois mois. Les effets de la convention perdurent cependant jusqu'à ce qu'un établissement présentant les conditions requises pour être Dépositaire prenne ses fonctions.

Décharge de responsabilité du Dépositaire :

La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée si celui-ci peut prouver que l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

- L'évènement qui a entraîné la perte ne résulte pas d'un acte ou d'une omission du Dépositaire ou d'un tiers auquel il a délégué la conservation de titres financiers ;
- Le Dépositaire n'aurait pas pu raisonnablement prévenir l'évènement qui a entraîné la perte, même en prenant toutes les précautions qui caractérisent un Dépositaire diligent selon la pratique courante du secteur ;
- Le Dépositaire n'aurait pas pu prévenir la perte malgré l'exercice rigoureux et global de la diligence requise.

V.6 - EXPERT IMMOBILIER EN ÉVALUATION

La société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE 4 quai de Bercy 94224 Charenton Cedex, a été désignée expert immobilier en évaluation pour une durée de cinq ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 4 juin 2015.

V.7 - INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la société EFIMMO 1 est M. Jean-Marc PETER, Directeur Général de SOFIDY, 303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex - Téléphone : 01.69.87.02.00.

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : M. Jean-Marc PETER.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS SCPI N° 15-19 DU 31 JUILLET 2015

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 15-19 en date du 31 juillet 2015.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



Société de Gestion SOFIDY SA

303, square des Champs Élysées - 91026 ÉVRY Cedex - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - Site : www.sofidy.com
Agrément de l'AMF à SOFIDY Société de Gestion le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042.



EFIMIO 1

S.C.P.I à capital variable

STATUTS

Mis à jour le 21 Juin 2018

TITRE I
FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

1. FORME

La société est une société civile de placement immobilier à capital variable, faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de Commerce, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

Dans la suite des articles ci-après, les termes « COMOFI » et « le RGAMF », désigneront respectivement le code monétaire et financier, et le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, et le terme « La société » désignera la SCPI.

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.

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.

3. DENOMINATION

La société a pour dénomination : « EFIMMO 1 »

4. SIEGE SOCIAL

4.1. Le siège social est fixé à EVRY (91026) 303, square des Champs Elysées.

4.2. Il pourra être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.

5. DUREE

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de sa constitution, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus aux présents statuts.

TITRE II
CAPITAL SOCIAL – PARTS D'INTERETS

6. CAPITAL SOCIAL

6.1. Le montant du capital social d'origine est de 762.245,09 Euros.

Il est divisé en 5.000 parts sociales de 152,45 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports respectifs.

En date du 14 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la société de gestion tous pouvoirs afin de procéder à la conversion de Francs à l'Euro inférieur près de la valeur nominale de la part qui s'établit à 152 Euros.

6.2. Le montant du capital minimum est de 760.000 €

6.3. Le montant du capital plafond est de 1 000.000.000 €

6.4. Toute modification du montant du capital minimum ou de celui du capital plafond ne peut résulter que d'une modification des présents statuts.

7. VARIABILITE DU CAPITAL

7.1. Dans la limite du capital plafond de 1 000.000.000 €, le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux.

7.2. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 1 000.000.000 €.

7.3. Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de 760.000 € et de la limite prévue à l'article 8.2 des présents statuts.

8. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1° - Dans le cadre de la variabilité du capital visée à l'article L.231-1 du Code de Commerce et dans la limite du capital social plafond visé à l'article 6 ci-dessus :

8.1. Augmentation du capital

8.1.1. Le capital souscrit peut être augmenté par des apports en numéraire.

8.1.2. Les apports des nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la société de gestion. La société de gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

8.1.3. Les limites à l'intérieur desquelles le prix des parts nouvelles sera fixé, les conditions de libération et la date d'entrée en jouissance de ces parts, sont déterminées par la société de gestion.

8.1.4. Chaque année, la société de gestion constate et arrête le montant du capital existant le jour de la clôture de l'exercice.

8.1.5. Le capital peut également être augmenté par apports en nature ou incorporation de réserves sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

8.1.6. En tout état de cause, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social souscrit, tant qu'il n'a pas été intégralement satisfait aux offres de cession de parts figurant sur le registre spécial prévu à l'article 13.5 ci-après et faites pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

8.2. Réduction du capital

Le capital pourra être réduit par reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés.

Le capital effectif et libéré de la société ne pourra toutefois tomber au-dessous du plus fort des trois seuils suivants :

- dix pour cent du capital statutaire ou plafond
- quatre-vingt-dix pour cent du dernier montant du capital souscrit arrêté au 31 décembre, constaté par la société de gestion,
- le capital minimum légal institué pour les Sociétés Civiles de Placements Immobiliers, soit 760.000 €.

A l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, et de satisfaire les demandes de retrait sans contrepartie, l'Assemblée Générale peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels ou par le produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif. Les liquidités affectées à ce fonds sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale, après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

2°/ - En dehors du cadre de la variabilité du capital visée à l'article L.231-1 du Code de Commerce et à l'alinéa 1°/ du présent article :

8.3. Augmentation du capital

Lorsque le montant du capital social plafond sera atteint, la société de gestion convoquera une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider soit d'augmenter le capital plafond, soit de modifier éventuellement les statuts.

8.4. Réduction du capital

8.4.1. L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pourra réduire en une ou plusieurs fois le capital social effectif.

8.4.2. Les modalités et formalités de cette ou de ces réductions seront arrêtées par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

8.4.3. En tout état de cause, néanmoins, le capital social effectif ne pourra être ramené en dessous du montant minimum de 760.000 € imposé aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers.

9. APPORTS

9.1. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par la réglementation.

9.2. Les associés doivent libérer, lors de la souscription, la totalité des apports à leur valeur nominale, augmentée, le cas échéant, de la prime d'émission.

9.3. La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles légales.

10. REEVALUATION

10.1. Il peut être procédé, éventuellement chaque année, à la réévaluation des biens sociaux.

10.2. Toute réévaluation est décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

11. PARTS SOCIALES

11.1. Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent des statuts, des actes ultérieurs qui modifient le capital et des cessions régulièrement effectuées.

11.2. Des certificats nominatifs de parts, signés par la société de gestion, peuvent être délivrés. Ils sont incessibles et doivent obligatoirement être restitués avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait.

11.3. En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original, et la signature devra être légalisée par un officier ministériel ou par toute autre voie légale. Un nouveau certificat nominatif de

parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

11.4. Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

11.5. Les usufruitiers et nus propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier. L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés.

La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier

11.6. Agrément du nantissement

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la société de gestion.

12. DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

12.1. Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

12.2. La propriété d'une part emporte adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale.

12.3. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe, sous réserve des dispositions de l'article 13 ci-après.

12.4. Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration.

12.5. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

12.6. Conformément à l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

12.7. Dans leurs rapports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la société que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.

13. CESSION DES PARTS

13.1. Les parts peuvent être librement cédées entre associés sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. La société ne garantit pas la revente des parts.

13.2 Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de

parts dont la cession est envisagée et le prix offert (Demande d'Agrément).

Dans les deux mois qui suivent la demande d'agrément, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la demande d'agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

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

Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

13.3. En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant.

13.4. L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un ou plusieurs associés ne mettent pas fin à la société

13.5. Dans le cas où les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des cessions représentent au moins 10 % des parts émises par la société, la société de gestion en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

L'inscription d'ordres d'achat ou de vente de parts sur un registre d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93 – II du code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers fixe les modalités de mise en œuvre du présent paragraphe et en particulier les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres.

La rémunération de la société de gestion représentant un pourcentage de la transaction sera fixée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

14. RETRAIT D'UN ASSOCIE

14.1. Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité. La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à la société de gestion et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts objets du retrait. La demande de retrait indiquera le nombre de parts en cause.

14.2. L'exercice de ce droit n'est limité que par les dispositions légales et statutaires concernant le capital minimum de la société :

- soit 90 % du dernier montant du capital social souscrit arrêté au 31 décembre, constaté par la société de gestion,
- soit 10 % du montant du capital statutaire ou plafond
- soit le capital minimum légal institué pour les SCPI, soit 760.000 €.

14.3 L'associé qui se retire a le droit au remboursement de ses apports dans les conditions suivantes :

- 1 Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : dans ce cas, le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur à cette date diminué de la commission de souscription (10 % HT). Toutefois, lorsque la société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette commission de souscription passera à 6,5 % HT au maximum. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de 30 jours.
- 2 Les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé et il existe un fonds de remboursement doté de liquidités suffisantes, dans ce cas, sur demande de l'associé par lettre recommandée avec accusé de réception, le retrait est assuré par prélèvement sur ce fonds à la valeur de réalisation en vigueur.
- 3 La société constate que les demandes de retrait représentant au moins 10 % des parts de la société n'ont pas été satisfaites douze mois après l'enregistrement de leur demande ; elle en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

15. SOCIETE DE GESTION

15.1. La société est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF.

15.2. La société « SOFIDY », société anonyme au capital de 550 128 €, dont le siège social est à EVRY (91026) 303 square des Champs Elysées, est nommée société de gestion pour une durée indéterminée.

15.3. Les fonctions de la société de gestion cessent par, sa dissolution, sa liquidation judiciaire, sa démission ou sa révocation.

La révocation de la société de gestion ne peut être décidée que par l'Assemblée Générale Ordinaire. Si cette révocation est décidée sans justes motifs, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. La cessation des fonctions de la société de gestion n'entraîne pas la dissolution de la société.

15.4. Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle société de gestion sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la société de gestion démissionnaire.

En attendant la réunion de cette Assemblée, le Conseil de Surveillance exercera de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la société de gestion aux termes des présents statuts.

Il pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir en son nom en lui confiant les pouvoirs nécessaires à cet effet.

16. ATTRIBUTION DE LA SOCIETE DE GESTION

16.1. Sous le contrôle du Conseil de Surveillance, la société de gestion est chargée d'établir les programmes d'investissements, d'en assurer la réalisation, de prévoir et de proposer les augmentations de capital nécessaires, d'acquérir les biens sociaux, de surveiller la bonne marche des travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine.

16.2. La société de gestion administre les biens de la société sous le contrôle du Conseil de Surveillance et donne en location, par écrit, à toutes personnes, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des immeubles sociaux. Elle veille à l'entretien des lieux, perçoit les recettes locatives au nom de la société et assure la répartition des revenus entre les associés.

16.3. La société de gestion recherche des associés nouveaux à l'effet d'accroître le patrimoine immobilier de la société.

16.4. La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut la déléguer dans les conditions prévues à l'article 16.5 ci-après.

16.5. La société de gestion peut conférer à toute personne, sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

Elle peut en conséquence déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfait d'administration à ses mandataires.

Ceux-ci ne pourront, en aucun cas, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les proposés.

17. POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

17.1. La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

17.2. Elle peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société, charge à la société de gestion d'en rendre compte régulièrement au Conseil de Surveillance.

Elle peut, au nom de la SCPI, consentir sur les actifs de la société toutes garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts, et consentir des avances en compte courant dans les conditions prévues par la réglementation.

17.3. En outre, la société de gestion peut contracter des emprunts au nom de la société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire. Sous cette seule réserve, elle dispose de tous pouvoirs à l'effet de réaliser l'objet social.

18. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres :

18.1. Au titre de la gestion de la société :

10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- information des associés,
- préparation des assemblées générales, sauf frais de tenue,
- tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus,
- récupération des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres,
- récupération des charges locatives et autres auprès des locataires,
- visites d'entretien du patrimoine immobilier,
- et plus généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

18.2. Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, 10 % hors taxes sur les montants des capitaux collectés, primes d'émission incluses.

Toutefois, lorsque la société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette rémunération passera à 6,5 % HT au maximum.

18.3. Au titre du suivi et du traitement des cessions et mutations de parts sociales, sans intervention de la société de gestion, la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 100 € HT indexés sur l'indice des prix à la consommation (indice ensemble des ménages 127,21 de novembre 2013), par ayant droit. Ce forfait est fixé par cessionnaire, donataire ou ayant-droit et à leur charge quel que soit le nombre de parts cédées.

18.4. Au titre de la cession des immeubles, une commission sur arbitrages égale à 2,50 % HT des prix de vente des immeubles cédés par la Société.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels
- suivi de constitution des data-rooms
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres
- suivi des négociations et des actes de vente
- distribution le cas échéant des plus-values

18.5. La société gardera en charge :

- Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus,
- le montant des travaux, y compris les honoraires d'architecte ou de bureaux d'études
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les honoraires, et frais, de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- la rémunération, et frais, du Dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales,
- les frais de contentieux ou de procédure,
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,
- les frais d'entretien des immeubles,
- les impôts et taxes diverses,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

18.6. Toutes les sommes dues à la société de gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

18.7. Ces rémunérations seront acquises à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société.

19. CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION

19.1. Toute convention intervenant entre la société d'une part, et la société de gestion ou toute personne directement ou indirectement liée à elle et, en particulier, exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de ladite société de gestion, d'autre part, doit être communiquée préalablement au Conseil de Surveillance et aux Commissaires aux Comptes qui présentent un rapport sur ces opérations à l'Assemblée Générale des associés.

19.2. La convention doit être approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

19.3. Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, celle-ci s'engage à faire évaluer cet immeuble par un expert indépendant.

TITRE IV CONSEIL DE SURVEILLANCE

20. NOMINATION DU CONSEIL

20.1. Il est institué un Conseil de Surveillance chargé d'assister et d'exercer le contrôle permanent de la société de gestion.

20.2. Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance pourront éventuellement recevoir une rémunération qui sera fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Celle-ci fixera également le plafond du remboursement de leurs frais de déplacement. Ils sont nommés pour trois exercices. Leurs fonctions prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes du troisième exercice. Ils sont toujours rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans.

20.3. En cas de vacance, par décès, démission, le Conseil de Surveillance doit pourvoir au remplacement, par cooptation, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la prochaine Assemblée Générale, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

21. REUNIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL

21.1. Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres et pour la durée de son mandat, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

21.2. 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, et pour la durée de leur mandat, soit de la société de gestion : les réunions ont lieu au siège social ou à tout autre endroit du même département désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

21.3. Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un fax. Ils peuvent donner mandat,

adressé par voie postale, par fax, ou voie électronique 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.

21.4. 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 fonction.

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

21.6. 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.

21.7. 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 le Secrétaire.

22. POUVOIRS ET RESPONSABILITES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Pouvoirs

22.1. Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister et de contrôler la société de gestion.

22.2. A toute époque, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

22.3. Il présente à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la société.

22.4. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale.

2. Responsabilités

22.5. 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 ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

TITRE V COMMISSAIRE AUX COMPTES

23. NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

23.1. Un contrôle de la société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une durée de six exercices.

23.2. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

23.3. Le ou les Commissaires aux Comptes sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités édictées par l'article L.822-10 du Code de Commerce.

24. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS.

24.1. Le ou les Commissaires aux Comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, du bilan et des annexes.

24.2. Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

24.3. A toute époque de l'année, les Commissaires aux Comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.

24.4. Ils portent à la connaissance de la société de gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L.823-16 du Code de Commerce. Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la société de gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

24.5. Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial de l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par les Commissaires aux Comptes et approuvé par celle-ci.

25 REMUNERATION ET RESPONSABILITE

25.1. Les honoraires du ou des Commissaires aux Comptes sont à la charge de la société et sont fixés selon les modalités édictées par la législation sur les sociétés anonymes.

25.2. Les Commissaires aux Comptes sont responsables dans les conditions prévues par les articles L.822-17 et L.822-18 du Code de Commerce.

TITRE VI DEPOSITAIRE

26 DEPOSITAIRE

26.1 NOMINATION DU DEPOSITAIRE

La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

A cet effet, l'assemblée générale ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

26.2 MISSIONS DU DEPOSITAIRE

26.2.1. Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

1° A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

26.2.2 Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.

26.2.3 - Le dépositaire :

1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;

2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;

3° Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;

4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;

5° S'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.

26.3. REMUNERATION ET RESPONSABILITE

La rémunération du dépositaire est à la charge de la société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire.

TITRE VII DECISIONS COLLECTIVES ET ASSEMBLEES GENERALES

27. DECISIONS COLLECTIVES

27.1. L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et de ses délibérations, prises conformément au Code Monétaire et Financier et aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

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

27.3. Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires. Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts et dans le cas d'apports en nature ou de réduction du capital, et d'ordinaires dans tous les autres cas.

27.4. L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, être composée d'un nombre d'associés, présents ou représentés, détenant au moins le quart du capital si elle prend des décisions ordinaires, et la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires.

27.5. Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sans tenir compte des bulletins blancs ou nuls.

27.6. Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation.

27.7. Hors les cas d'assemblées générales prévus par le Code Monétaire et Financier, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé les textes des résolutions qu'elle propose, et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion. La société de gestion 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 les résultats du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.

28. ASSEMBLEES GENERALES

1. Convocation

28.1. Les Assemblées d'associés sont convoquées, au siège social ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation, par la société de gestion, ou à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes.

Elles peuvent être aussi convoquées par un mandataire, désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.

Au cours de la dissolution de la société, les convocations sont effectuées par le liquidateur ou par un mandataire désigné dans les conditions déterminées à l'alinéa précédent.

28.2. Les associés sont convoqués par un avis inséré au BALO (Bulletin des Annonces Légales Obligatoires) et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux ou par voie électronique dans les conditions énoncées au 31.1 ci-après. Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

28.3. Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

28.4. L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R.214-138 du COMOFI et notamment, l'ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique :

- les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

2. Ordre du jour

28.5. L'ordre du jour de l'Assemblée, indiqué dans la lettre de convocation, est arrêté par l'auteur de la convocation.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande, accompagnée des projets de résolutions, doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie

sur première convocation. Ce pourcentage est réduit lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 € à :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 et 7.600.000 euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 et 15.200.000 euros,
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée Générale. La société de gestion indique pour chacun de ces projets de résolutions s'il recueille ou non son agrément.

3. Participation aux décisions

28.6. Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

4. Représentation

28.7. Chaque associé peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé.

Les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

28.8. Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut être donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

28.9. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

28.9.1. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi et les textes d'application. Dans le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus au plus tard la veille du jour de l'Assemblée. Le formulaire de vote par correspondance adressé à chaque associé pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

5. Réunion de l'Assemblée

28.10. L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée. Elle est présidée par l'auteur ou l'un des auteurs de la convocation quand elle est convoquée par le Commissaire aux Comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.

Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

6. Feuille de présence

28.11. A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R.214-145 du COMOFI.

29. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les associés sont réunis chaque année, en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, à l'heure et au lieu indiqués par l'avis de convocation, pour approuver les 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 le rapport du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle nomme pour cinq ans, sur présentation de la société de gestion, l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer les immeubles.

Elle ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition du bénéfice.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace le ou les Commissaires aux Comptes.

Elle nomme et révoque la société de gestion.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la société sur le rapport du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle fixe les limites au-dessus desquelles la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, au nom de la société.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations lorsque celle-ci ne dispose pas de pouvoirs nécessaires et suffisants.

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

Elle statue sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

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

30. PROCES-VERBAUX

30.1. Toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par les membres du bureau.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre des parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

30.2. Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, soit par un juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou un adjoint au Maire, dans la formule ordinaire-et sans frais.

31. INFORMATION DES ASSOCIES

31.1. Avec la convocation à l'Assemblée, la société de gestion enverra aux associés les documents prévus par l'article R.214-144 du COMOFI, notamment :

- le ou les rapports de la société de gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,

- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le compte de résultat, le bilan et ses annexes.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

31.2. Toutes les pièces ci-dessus concernant les trois derniers exercices, ainsi que les inventaires, feuilles de présence et procès-verbaux des décisions collectives prises pendant la même période, sont tenus à toute époque à la disposition de tout associé qui peut, assisté ou non d'une personne de son choix, en prendre connaissance par lui-même ou par un mandataire au siège social.

31.3. Les mêmes règles s'appliquent à l'état des rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société ainsi que des membres du Conseil de Surveillance.

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

TITRE VIII COMPTES SOCIAUX

32. ANNEE SOCIALE

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

33. COMPTES

33.1. Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément aux dispositions légales.

33.2. Il est notamment dressé à la fin de chaque exercice social, par les soins de la société de gestion, un inventaire général de l'actif et du passif existant à cette date, un compte de résultat, un bilan et annexes.

La société de gestion établit, en outre, un rapport de gestion exposant la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les comptes et le bilan sont établis chaque année, selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

33.3. La société de gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

34. DETERMINATION DES BENEFICES

34.1. Même en cas d'absence ou d'insuffisance, il peut être constitué des provisions et, éventuellement, procédé à des amortissements.

34.2. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article 8 du Code du Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

35. REPARTITION DES BENEFICES

35.1. L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées

sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

35.2. Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.

35.3. Après approbation des comptes et constatation de l'existence des sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

35.4. Les distributions s'effectueront au prorata des droits et à la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de 90 jours à compter de la date de l'Assemblée.

35.5. Dans les conditions prévues par le Code Monétaire et Financier, la société de gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

35.6. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux, constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :

- lorsque la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes,
- ou lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des Commissaires aux Comptes fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

35.7. Les pertes, si elles existent, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

En application de la loi n° 83-353 du 30 avril 1983 complétée par le décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983 et le décret n° 85-334 du 27 février 1985, il est précisé que l'amortissement des immeubles locatifs sera effectué sur la constatation de dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de chaque exercice.

TITRE IX **DISSOLUTION – LIQUIDATION**

36. DISSOLUTION

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

36.2. 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 consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

36.3. En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

37. LIQUIDATION

37.1. Au cas où la durée de la société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la société de gestion alors en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

37.2. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

37.3. Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus à condition toutefois, d'être autorisés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

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

37.6. Pendant la durée de la société jusqu'à la clôture de 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.

De même, le conjoint, les héritiers, les ayants droit, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la société, soit au cours des liquidations, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés, ainsi qu'aux statuts et décisions des Assemblées Générales.

38. CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la société, ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

39. ELECTION DE DOMICILE

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



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
303, square des Champs Elysées
91026 EVRY Cedex
Tél : 01.69.87.02.00 – Fax : 01.69.87.02.01
342 710 647 RCS EVRY