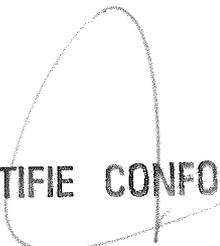


EPARGNE FONCIERE

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 169 906 194 euros
Siège social : 173 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
305 302 689 RCS PARIS

STATUTS

CERTIFIE CONFORME

A large, handwritten signature in black ink is written over the text 'CERTIFIE CONFORME'. The signature is a stylized, cursive mark that loops around the text.

**Statuts mis à jour le 8 mars 2012
Suite à la constatation de la réalisation de la troisième augmentation de capital
après réouverture du capital**

TITRE I : FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

Article 1 : Forme

La Société est une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L 214-50 et suivants R 214-116 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article 2 : Objet

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-50 du Code monétaire et financier.

Article 3 : Dénomination

La Société a pour dénomination : **EPARGNE FONCIERE**.

Article 4 : Siège social - siège administratif

Le siège social est fixé à PARIS (75008) – 173, boulevard Haussmann.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence.

Le siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

Article 5 : Durée

La durée de la Société expire le 31 décembre 2060, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

TITRE II : CAPITAL SOCIAL – PARTS

Article 6 : Capital social

Lors de la constitution de la société, le capital social d'origine a été fixé à la somme de 8 713 000 Francs, soit l'équivalent de 1 328 288,29 euros.

Suite à l'augmentation de capital clôturée le 29 février 2012, le capital social est fixé à cent soixante-neuf millions neuf cent six mille quatre cent quatre-vingt-quatorze euros (169 906 194 €) divisé en 1 110 498 parts nominatives, numérotées 1 à 1 110 498, d'une valeur nominale de cent cinquante-trois euros (153 €).

Article 7 - Augmentation - Réduction de capital

Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion, à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire à 208 454 000 euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Chaque augmentation de capital pourra, selon le choix de la Société de Gestion, donner lieu à une entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription.

Tous pouvoirs sont donnés à la Société de Gestion à l'effet de :

- procéder à la réalisation des augmentations du capital social, aux périodes, pour la durée et le montant qu'elle déterminera ;
- clore chaque augmentation de capital sans préavis ;
- arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau de souscriptions reçues pendant cette période ;
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives ; sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire ;
- fixer les autres modalités des augmentations de capital, et notamment le montant de la prime d'émission et la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L 214-59 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Conformément à l'article L.214-64 du Code monétaire et financier, il peut être procédé à une augmentation de capital si les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation conformément à l'objet social.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau.

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés ci-dessus, il appartient à la Société de Gestion de fixer le montant de la prime d'émission.

La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la société à condition que celles-ci aient été préalablement agréées par elle, ledit agrément n'ayant pas à être motivé.

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

Le capital peut aussi, à tout moment, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 euros.

Article 8 : Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont essentiellement nominatives.

Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats sont incessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Les certificats nominatifs s'il en est créé devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. 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 du certificat en question.

Article 9 : Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

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

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

L'associé qui cesse de faire partie de la Société, reste tenu, pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de la perte de la qualité d'associé.

Article 10 : Décès – Incapacité

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, 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 opérations de liquidation, 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 décisions des assemblées générales.

Article 11 : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé ci-après pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé, à cet égard, qu'en cas de cession, la date à laquelle l'acheteur commence à bénéficier des revenus coïncide avec la date à laquelle le cédant cesse d'en bénéficier.

Pendant les périodes d'augmentation de capital, l'acheteur commence à bénéficier des revenus dans un délai identique au délai d'entrée en jouissance des parts nouvelles, fixé par la Société de Gestion pour chaque augmentation de capital.

En dehors des périodes d'augmentation de capital, il commence à en bénéficier à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

Article 12 : Transmission des parts – Nantissement

1. Cession de parts entre vifs

1.1 – Cessions réalisées sans l'intermédiaire de la Société de Gestion

a) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

b) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir son consentement.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée. A défaut de réponse de la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, 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, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

1.2 – Cessions réalisées dans le cadre de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier

Tout associé peut également adresser à la Société de Gestion un ordre de vente portant sur tout ou partie de ses parts. 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 réputée 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 modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément au règlement et à l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

2. Transmission par décès

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.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié ou un extrait d'intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Hormis le cas de donation ou legs aux ascendants, descendants ou conjoint de l'associé, toute donation ou legs devra être soumis à l'agrément de la Société de Gestion.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1^{er} du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

TITRE III : ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 13 : Nomination de la Société de Gestion

La Société est administrée par une Société de Gestion qui doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, conformément à l'article L 214-67 du Code monétaire et financier.

La Gérance de la Société EPARGNE FONCIERE est assurée par la Société UFG REAL ESTATE MANAGERS, en abrégé UFG REM, Société par Actions Simplifiée, dont le siège social est à PARIS (75008), 173 boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS, agréée en qualité de Société de Gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée par l'Assemblée générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

Article 14 : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, 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.

Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités de souscription de parts, notamment le montant de la prime d'émission, les conditions de libération ;
- elle recherche des associés nouveaux ;
- elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 12 des présents statuts ;
- elle organise l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements ;
- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes ;
- elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres ;
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la Société ;
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non et ceux renfermant des valeurs déclarées ;
- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc. ;
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire ;
- elle perçoit au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société ;
- elle passe tous marchés et traités ;
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles ;
- elle perçoit pour le compte de la Société tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;
- elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;
- elle élit domicile partout où besoin sera ;
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix ;
- elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;
- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables ;

- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant ;
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à faire et arrête leurs ordres du jour ;
- elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions ;
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, chaque fois qu'elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article 20 ci-après :

- effectuer les échanges et aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société ;
- contracter au nom de la Société des emprunts ;
- assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite assemblée fixera.

La Société de Gestion, ès-qualité, ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

Article 15 : Délégation de pouvoirs

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

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Article 16 : Rémunération de la Société de Gestion

a) Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité ; elle assure par son personnel la bonne administration de la Société, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société EPARGNE FONCIERE règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, travaux d'aménagement et de réparations y compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, les frais de préparation, d'édition et d'envoi des documents nécessaires à l'information des associés : bulletins trimestriels d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les

honoraires de syndics de copropriété, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

b) – Commission de gestion

A titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, la Société de Gestion perçoit une commission égale à 10 % hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

c) Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription égale à 7,5 % hors taxes du montant de chaque souscription prime d'émission incluse afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux, ainsi que l'exécution des programmes d'investissement. La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements des souscriptions par la société.

d) Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute réalisation de parts sociales (transmission de parts à titre gratuit, cession directe), il est perçu par la Société de Gestion un droit fixe forfaitaire de 50 euros (cinquante euros) hors taxes pour frais de dossier, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire et quel que soit le nombre de parts.

Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social. Il sera indexé tous les ans à la date du 1er janvier, selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2004.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-59-I du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de cession calculée au taux de 6,25 % hors taxes sur le prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

e) Versement

Conformément à l'article 15 des statuts, tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourra être directement versé au mandataire à qui la Société de Gestion aurait conféré, dans le respect de la réglementation en la matière et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient être l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.

Article 17 – Conventions réglementées

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion ou de tout associé de cette dernière.

TITRE IV : CONTROLE DE LA SOCIETE

Article 18 : Conseil de Surveillance

a) Nomination

Il est institué un conseil de surveillance, composé de sept membres au moins et de quinze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour six ans. Les membres sont rééligibles.

La limite d'âge des membres du conseil de surveillance est de 75 ans. Lorsqu'un membre est atteint par la limite d'âge, son mandat vient automatiquement à expiration.

Pour permettre aux associés ne pouvant assister aux assemblées de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion leur propose de voter par correspondance ou par mandat impératif sur les résolutions correspondantes. Les candidatures sont sollicitées avant l'assemblée. Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou de tout autre cause, le nombre des membres du conseil est descendu au-dessous de sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre par cooptation, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

b) Organisation, réunions et délibérations

Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur 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 du président.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion.

Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

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

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

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

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés au registre spécial tenu au siège social et signés par le président de la séance et le secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du conseil, ou encore par la Société de Gestion.

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.

c) Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion. A cet effet, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il s'abstient de tout acte de gestion. Il présente à l'assemblée générale annuelle un rapport sur l'exécution de sa mission et donne son avis sur les projets de résolutions présentés par la Société de Gestion. En outre, il peut, en cours d'exercice, autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

d) Responsabilités

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 elles et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

e) Rémunération

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

Article 19 : Commissaires aux Comptes

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'assemblée générale ordinaire pour six exercices. Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice clos.

Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 225-219 du Code de Commerce.

TITRE V : ASSEMBLEES GENERALES

Article 20 : Assemblées Générales

Les décisions collectives prises par l'Assemblée générale régulièrement constituée s'imposent à tous les associés.

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, cette assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente assemblée générale ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- a) par le conseil de surveillance,
- b) par le ou les commissaires aux comptes,
- c) 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,
- d) par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, à la modification de la politique d'investissement, celle de la méthode de détermination du prix de la part ou la reprise des

augmentations de capital, après un délai d'au moins trois ans de suspension, et d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

1. Convocations

Les convocations aux assemblées générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés. L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'Assemblée sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale par les dirigeants de la Société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

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

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre 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.

3. Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée générale.

Avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

- a) le rapport de la Société de Gestion,
- b) le ou les rapports du conseil de surveillance,
- c) le ou les rapports des commissaires aux comptes,
- d) le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- e) s'il s'agit de l'Assemblée générale Ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L 214-73 du Code monétaire et financier, les comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du conseil de surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel et leur activité professionnelle.

Un ou plusieurs Associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R214-125 du Code Monétaire et Financier, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est 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.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-75 du code monétaire et financier.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants.
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

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

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

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

Le bureau de l'assemblée constitué du Président et des deux scrutateurs désigne le secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des associés.

5. Délibération – Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de 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. Il est signé par les membres du bureau. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

L'assemblée générale extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

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

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

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

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

7. Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et côté et paraphé soit par un Juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la commune ou un adjoint au maire dans la forme ordinaire et sans frais.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du conseil de surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'assemblée.

TITRE VI : EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX – REPARTITION DES RESULTATS

Article 21 : Exercice social

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

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent, au 31 décembre de chaque année, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux associés lors de la réunion de l'assemblée générale annuelle.

Article 22 : Inventaire et comptes sociaux

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par les dirigeants de la Société de Gestion ainsi que les comptes de l'annexe réglementaire.

Article 23 : Valeurs de la Société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation 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 par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour quatre ans par l'assemblée générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

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

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Article 24 : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfiques distribués aux associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

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

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Par exception aux règles de distribution ci-dessus fixées, il est prévu ce qui suit :

Dans le cadre de la fusion et conformément aux dispositions du traité de fusion approuvé par les Assemblées Générales Extraordinaires des Sociétés EPARGNE FONCIERE, CIVILE FONCIERE, NEOFONDS, DYNAFONDS et FONCIERE HAUSSMANN, il sera procédé, en faveur des associés, à la distribution exceptionnelle, différenciée suivant leur Société d'origine, d'une partie du report à nouveau.

Venant aux droits de la Société CIVILE FONCIÈRE, la Société a deux procédures en cours, l'une à l'encontre de la Société Logirep, ancien locataire des locaux sis à Puteaux (92800) 25, rue Auguste-Blanche, aux fins d'obtenir la restitution définitive des dommages-intérêts versés, l'autre qui l'oppose à la Société Emicim et à sa Société caution en vue du paiement de l'indemnité d'immobilisation due en vertu d'une promesse de vente, portant sur les immeubles sis à Paris, avenue de Saint-Ouen et rue de Crimée, consentie à ladite Société Emicim et non honorée par elle.

Pour chacune de ces deux procédures, le bénéfice distribuable de l'exercice au cours duquel sera rendue une décision favorable à la Société et définitive fera l'objet, pour la procédure concernée, du prélèvement d'une somme égale au montant alloué diminué des frais de toute nature relatifs à ladite procédure engagés à compter du 1^{er} janvier 2002.

Cette somme prélevée sera distribuée aux anciens associés de la société CIVILE FONCIÈRE, présents au jour de la réalisation de la fusion-absorption de ladite Société par la Société ÉPARGNE FONCIÈRE et encore présents au jour de sa distribution. Le solde du bénéfice distribuable sera réparti conformément au principe général de distribution ci-dessus énoncé.

TITRE VII : DISSOLUTION – LIQUIDATION – PARTAGE

Article 25 : Dissolution – Liquidation

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.

A défaut, l'Assemblée pourra être convoquée par un mandataire désigné en justice, à la demande de tout associé.

Si l'Assemblée générale décide de ne point proroger la société, la liquidation sera faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle l'Assemblée générale, si elle le juge utile, pourra adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

L'Assemblée appelée à prononcer la dissolution de la société fixe les pouvoirs du ou des liquidateurs durant la période de la liquidation étant d'ores et déjà précisé que le ou les liquidateurs percevront, pour l'exécution de leur mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée générale.

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

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

TITRE VIII : CONTESTATIONS – ELECTION DE DOMICILE

Article 26 : 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.

Article 27 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu à l'adresse du siège social.